09

Bau- und Wohnungswesen

1175-0900

Gebäude- und Wohnungsstatistik 2009

Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen

Daten auf CD-ROM

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI
Département fédéral de l'intérieur DFI
Bundesamt für Statistik BFS
Office fédéral de la statistique OFS

Neuchâtel, 2011

Die vom Bundesamt für Statistik (BFS)
herausgegebene Reihe «Statistik der Schweiz»
gliedert sich in folgende Fachbereiche:

0 Statistische Grundlagen und Übersichten

1 Bevölkerung

2 Raum und Umwelt

3 Arbeit und Erwerb

4 Volkswirtschaft

5 Preise

6 Industrie und Dienstleistungen

7 Land- und Forstwirtschaft

8 Energie

9 Bau- und Wohnungswesen

10 Tourismus

11 Mobilität und Verkehr

12 Geld, Banken, Versicherungen

13 Soziale Sicherheit

14 Gesundheit

15 Bildung und Wissenschaft

16 Kultur, Medien, Informationsgesellschaft, Sport

17 Politik

18 Öffentliche Verwaltung und Finanzen

19 Kriminalität und Strafrecht

20 Wirtschaftliche und soziale Situation der Bevölkerung

21 Nachhaltige Entwicklung und Disparitäten auf regionaler und internationaler Ebene

Statistik der Schweiz

Gebäude- und Wohnungsstatistik 2009

Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen

Bearbeitung Sektion Gebäude und Wohnungen (GEWO)

Herausgeber Bundesamt für Statistik (BFS)

Office fédéral de la statistique (OFS)
Neuchâtel, 2011

Herausgeber:	Bundesamt für Statistik (BFS)
Auskunft:	Sektion Gebäude und Wohnungen, E-Mail: info.gewo@bfs.admin.ch
Realisierung:	Sektion Gebäude und Wohnungen, BFS
Vertrieb:	Bundesamt für Statistik, CH-2010 Neuchâtel Tel. 032 713 60 60 / Fax 032 713 60 61 / E-Mail: order@bfs.admin.ch
Bestellnummer:	1175-0900
Preis:	Fr. 20.– (exkl. MWST)
Reihe:	Statistik der Schweiz
Fachbereich:	9 Bau- und Wohnungswesen
Originaltext:	Deutsch
Übersetzung:	Sprachdienste BFS
Titelgrafik:	BFS; Konzept: Netthoevel & Gaberthüel, Biel; Foto: © D. von Burg
Grafik/Layout:	BFS
Copyright:	BFS, Neuchâtel 2011 Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Angabe der Quelle gestattet
ISBN:	978-3-303-09142-5

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 5

2 Bestand und Struktur der Gebäude 7

3 Bestand und Struktur der Wohnungen 13

4 Methodische Aspekte 17

4.1 Von der Direktbefragung zur Register- und Strukturerhebung 17

4.2 Stichtag der neuen Gebäude- und Wohnungsstatistik 18

4.3 Behandlung fehlender Angaben 18

4.4 Vergleichbarkeit zu früheren Erhebungen 18

Anhang 19

1. Definition der Gebäude und deren Merkmale 21

2. Definition der Wohnungen und deren Merkmale 22

Grafiken

G1 Gebäude nach Gebäudekategorie, 2009 9

G2 Gebäude nach Gebäudekategorie und Bauperiode, 2009 10

G3 Gebäude nach Heizungsart in den Kantonen, 2009 11

G4 Die fünf wichtigsten Energieträger für die Heizung nach Bauperiode, 2009 12

G5 Verteilung der Wohnungen nach Zimmerzahl in städtischen und ländlichen Gebieten, 2009 14

G6 Verteilung der Wohnungen nach Fläche in städtischen und ländlichen Gebieten, 2009 14

G7 Wohnungen nach Anzahl Zimmer und Bauperiode, 2009 15

G8 Wohnungen nach Gebäudekategorie, 2009 16

Tabellen

T1 Gebäude nach Kategorien in den Grossregionen und Kantonen, 2009 7

T2 Gebäudekategorien in städtischen und ländlichen Gebieten, 2009 8

T3 Gebäude nach Heizungsart und Energieträger der Heizung, 2009 11

T4 Wohnungen nach Anzahl Zimmer in den Grossregionen und Kantonen, 2009 13

T5 Schrittweise Einführung der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) 17

Karte

K1 Anteil Einfamilienhäuser am gesamten Gebäudebestand nach Kantonen, 2009 9

1 Einleitung

Neukonzeption der Gebäude- und Wohnungsstatistik

Gegenüber der früheren Gebäude- und Wohnungserhebung im Rahmen der Volkszählung (VZ) findet mit der neuen Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) ein Systemwechsel statt. Während bisher sämtliche Gebäude- und Wohnungsdaten alle 10 Jahre an einem Stichtag bei Immobilienverwaltungen und Hauseigentümern erfragt wurden, werden neu diese Informationen jährlich aus dem von Gemeinden und Kantonen nachgeführten eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) gezogen. Die Daten aus dem GWR werden kombiniert mit Daten aus den Einwohnerregistern (EWR) und einer Stichprobenerhebung bei ausgewählten Personen (Strukturerhebung der VZ).

Ziel der Statistik

Die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) gibt Auskunft über Bestand und Struktur der Gebäude und Wohnungen sowie über die Wohnverhältnisse wie z.B. Wohn- und Belegungsdichte, Fläche pro Bewohner.

Die GWS wird schrittweise eingeführt. In der ersten GWS2009 werden ausschliesslich Daten aus dem GWR ausgewertet ohne Verknüpfungen zu anderen Registern oder Erhebungen. Die Ergebnisse der GWS2009 beschränken sich daher auf den Bestand und die Struktur der Gebäude und Wohnungen.

Ab der GWS2010 werden die Gebäude- und Wohnungsdaten mit den Personendaten der EWR und den Daten aus der Strukturerhebung der VZ verknüpft (siehe Kapitel 4.1).

Kontinuität der Zeitreihen

Da das GWR neben der Fortschreibung der Bautätigkeit auch Berichtigungen von Gebäude- und Wohnungsdaten enthält, weicht der im Rahmen der vorliegenden GWS2009 publizierte Wohnungsbestand vom approximativen Gesamtwohnungsbestand gemäss jährlicher Bau- und Wohnbaustatistik ab. Der approximative Gesamtwohnungsbestand wird auf Basis der VZ2000 Daten anhand des Reinzugangs von Wohnungen aus der Wohnbaustatistik ermittelt (jährliche Fortschreibung). Der Wohnungsbestand der GWS2009 dagegen berücksichtigt auch nachträgliche Neuerfassungen von Gebäuden und Wohnungen durch die Gemeinden (siehe Kapitel 4.4).

Vergleiche zwischen den Gebäude- und Wohnungsstrukturen gemäss VZ2000 und GWS2009 sind aber trotzdem möglich, weil der Einfluss der Berichtigungen im GWR auf die Gesamtergebnisse der GWS2009 verhältnismässig gering ist.

Inhalt der vorliegenden Publikation

Mit der vorliegenden Publikation werden – erstmals seit der Volkszählung 2000 – statistische Ergebnisse über den Bestand und die Struktur der Gebäude und Wohnungen in der Schweiz in kommentierter Form veröffentlicht.

2 Bestand und Struktur der Gebäude

Allgemeines

Der Gebäudepark der Schweiz besteht aus rund 1,6 Mio. Gebäuden mit Wohnnutzung. Dies entspricht einer Zunahme von 11% gegenüber der VZ2000. Die Verteilung des Gebäudebestandes nach Grossregionen und Kantonen ist in der Tabelle 1 ersichtlich. In den fünf bevölkerungsreichsten Kantonen (ZH, BE, AG, VD und SG) befindet sich die Hälfte aller Gebäude der Schweiz (50%).

Entsprechende Gemeindeergebnisse sowie zahlreiche weitere Detailtabellen zu den Gebäuden sind auf der beigelegten CD-Rom enthalten.

T 1* Gebäude nach Kategorien in den Grossregionen und Kantonen, 2009

	Total	Reine Wohngebäude			Wohngebäude mit Nebennutzung	Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung
		Total	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		
Schweiz	1 623 016	1 347 309	934 260	413 049	195 782	79 925
Genferseeregion	261 930	219 479	153 780	65 699	28 893	13 558
Waadt	123 224	99 570	69 518	30 052	16 743	6 911
Wallis	98 173	87 553	61 294	26 259	5 803	4 817
Genf	40 533	32 356	22 968	9 388	6 347	1 830
Espace Mittelland	400 850	320 324	219 321	101 003	58 919	21 607
Bern	221 934	172 703	108 701	64 002	36 718	12 513
Freiburg	63 219	51 760	38 971	12 789	8 433	3 026
Solothurn	64 399	55 315	43 217	12 098	6 222	2 862
Neuenburg	29 479	22 888	13 948	8 940	4 740	1 851
Jura	21 819	17 658	14 484	3 174	2 806	1 355
Nordwestschweiz	228 604	196 542	149 783	46 759	23 956	8 106
Basel-Stadt	23 465	17 658	9 004	8 654	4 552	1 255
Basel-Landschaft	63 877	56 961	44 725	12 236	5 435	1 481
Aargau	141 262	121 923	96 054	25 869	13 969	5 370
Zürich	215 393	178 998	114 119	64 879	25 943	10 452
Ostschweiz	279 938	227 283	164 171	63 112	35 421	17 234
Glarus	13 515	11 609	9 893	1 716	1 267	639
Schaffhausen	17 832	14 594	10 863	3 731	2 284	954
Appenzell Ausserrhoden	15 583	11 569	8 895	2 674	2 959	1 055
Appenzell Innerrhoden	4 693	3 067	2 422	645	1 310	316
St. Gallen	107 032	87 703	64 978	22 725	12 928	6 401
Graubünden	61 957	51 360	30 319	21 041	6 108	4 489
Thurgau	59 326	47 381	36 801	10 580	8 565	3 380
Zentralschweiz	135 320	109 422	64 165	45 257	18 387	7 511
Luzern	64 421	51 230	30 650	20 580	9 881	3 310
Uri	9 117	7 447	4 429	3 018	1 081	589
Schwyz	30 285	25 182	15 771	9 411	3 315	1 788
Obwalden	8 522	6 862	3 879	2 983	1 160	500
Nidwalden	7 469	5 992	2 721	3 271	1 046	431
Zug	15 506	12 709	6 715	5 994	1 904	893
Tessin	100 981	95 261	68 921	26 340	4 263	1 457

Reine Wohngebäude überwiegen

Der grösste Teil (83%) der Gebäude mit Wohnnutzung sind reine Wohngebäude, d. h. Gebäude, die ausschliesslich der Wohnnutzung dienen. Drei Fünftel der reinen Wohngebäude, wie auch aller Gebäude befinden sich in städtischen Gebieten[1] (vgl. T2).

Die Einfamilienhäuser stellen mehr als die Hälfte (58%) aller Gebäude dar (vgl. G1). Ihr Anteil ist seit der VZ2000 weiterhin gestiegen, aber weniger stark als in früheren Jahren (VZ2000: 56%, VZ1990: 54%, VZ1980: 47%). In den ländlichen Regionen ist ihr Anteil etwas höher (59%) als in städtischen Gebieten (57%).

Die Mehrfamilienhäuser repräsentieren einen Viertel aller Gebäude (25%). Ihr Anteil ist im Vergleich zur VZ2000 stabil geblieben, auch wenn deren Zahl in den letzten 9 Jahren um 15% gestiegen ist. Erwartungsgemäss befinden sich etwas mehr als zwei Drittel (67%) der Mehrfamilienhäuser in städtischen Gebieten.

Wohngebäude mit Nebennutzung, d.h. Gebäude, die vorwiegend dem Wohnen dienen, aber neben den Wohnungen auch andere Räumlichkeiten (Laden, Werkstatt usw.) beinhalten, bilden gut einen Zehntel (12%) des Gebäudebestandes. Gegenüber der VZ2000 (13%) haben sie etwas an Bedeutung verloren.

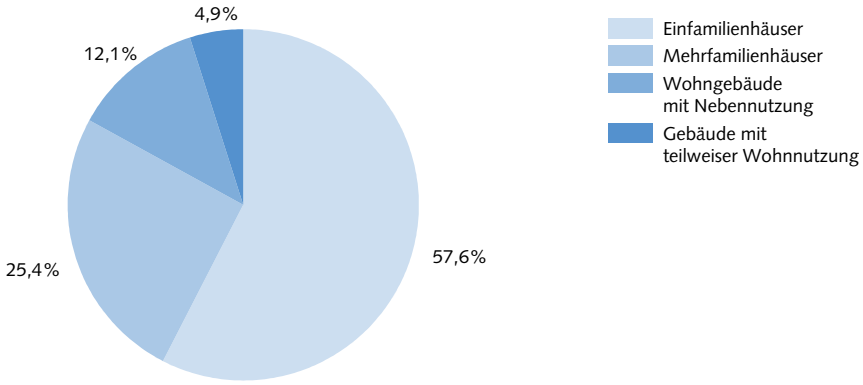
Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung (Fabriken, Verwaltungsgebäude u.dgl. mit Wohnungen) machen nur einen sehr geringen Anteil (5%) des Gesamtgebäudebestandes aus.

T 2* Gebäudekategorien in städtischen und ländlichen Gebieten, 2009

	Total	Reine Wohngebäude			Wohngebäude mit Nebennutzung	Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung
		Total	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		
Schweiz	1 623 016	1 347 309	934 260	413 049	195 782	79 925
Ländliche Gebiete	641 695	512 596	377 324	135 272	94 296	34 803
Städtische Gebiete	981 321	834 713	556 936	277 777	101 486	45 122
13 grössten Agglomerationen (mehr als 100 000 Einwohner)						
Zürich	176 237	147 283	90 848	56 435	20 567	8 387
Genève	54 284	44 634	32 816	11 818	7 318	2 332
Basel	94 729	81 879	59 653	22 226	9 870	2 980
Bern	58 651	48 851	28 982	19 869	6 964	2 836
Lausanne	40 406	32 740	20 555	12 185	5 528	2 138
Luzern	27 289	23 246	11 993	11 253	2 572	1 471
St. Gallen	25 052	19 868	11 870	7 998	3 423	1 761
Winterthur	24 630	21 429	14 764	6 665	2 150	1 051
Lugano	30 235	28 005	19 161	8 844	1 782	448
Baden-Brugg	23 248	20 429	15 082	5 347	1 899	920
Olten-Zofingen	24 847	21 468	16 511	4 957	2 235	1 144
Zug	14 726	12 111	6 348	5 763	1 760	855
Fribourg	17 597	14 680	10 266	4 414	1 941	976
Andere Agglomerationen	369 390	318 090	218 087	100 003	33 477	17 823

[1] Städtische Gebiete bestehen aus Agglomerationsgemeinden und isolierten Städten.

Gebäude nach Gebäudekategorie, 2009 G 1



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik, BFS © BFS

Das Einfamilienhaus ist die wichtigste Gebäudekategorie

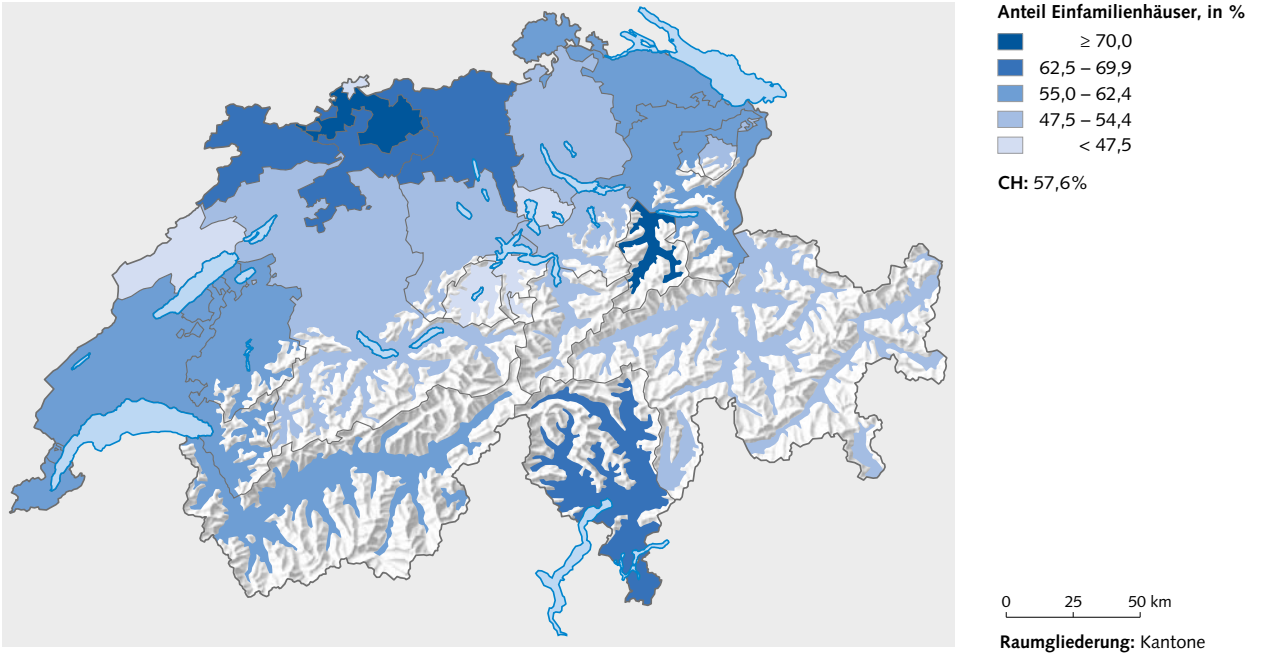
Knapp drei Fünftel aller Gebäude sind Einfamilienhäuser (58%). Drei von fünf Einfamilienhäusern (60%) stehen in städtischen Gebieten.

Der Trend zum Einfamilienhaus ist ungebrochen. Fast drei Viertel (74%) aller seit 2000 erbauten Gebäude sind Einfamilienhäuser.

Das typische Einfamilienhaus wurde zwischen 1961 und 2000 gebaut, zählt 4 bis 5 Zimmer und hat eine Fläche von 120 bis 135m^2. Es ist 2 bis 3-geschossig, wird mit Öl beheizt und befindet sich in einer Agglomerationsgemeinde.

Die Kantone GL, BL und TI weisen die grössten Anteile an Einfamilienhäuser auf. In den Kantonen BS und NW sind dagegen nur etwas mehr als ein Drittel der Gebäude Einfamilienhäuser.

Anteil Einfamilienhäuser am gesamten Gebäudebestand, 2009 K 1



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik, BFS © *BFS, ThemaKart, Neuchâtel 2011*

Hochhäuser sind die Ausnahme

Von allen Mehrfamilienhäusern und Wohngebäuden mit Nebennutzung weisen zwei Drittel (67%) weniger als vier Geschosse auf. Nur 6% der betrachteten Wohngebäude können in der Schweiz als grosse Gebäude bezeichnet werden, die mehr als fünf Geschosse und zugleich mehr als sechs Wohnungen aufweisen. Diese Gebäude sind vor allem in städtischen Gebieten zu finden und befinden sich mehrheitlich (64%) in den fünf grössten Agglomerationen der Schweiz.

Wenn als Hochhäuser die Mehrfamilienhäuser bzw. die Wohngebäude mit Nebennutzung mit mehr als neun Geschossen und gleichzeitig mehr als neun Wohnungen definiert werden, beträgt der Anteil der Hochhäuser nur noch 0.4% der betrachteten Wohngebäude. Hochhäuser stellen somit für die Schweiz eine Ausnahme dar. In ländlichen Regionen findet man praktisch keine Hochhäuser.

Ein Drittel der Gebäude in den letzten 30 Jahren gebaut

Etwas weniger als die Hälfte (45%) aller Gebäude sind vor 50 Jahren oder früher (vor 1961) erbaut worden und damit relativ alt (vgl. G2). Der Anteil der über 50-jährigen Einfamilienhäuser liegt mit 37% deutlich darunter, während die anderen Gebäudekategorien höhere Anteile von alten Gebäuden aufweisen.

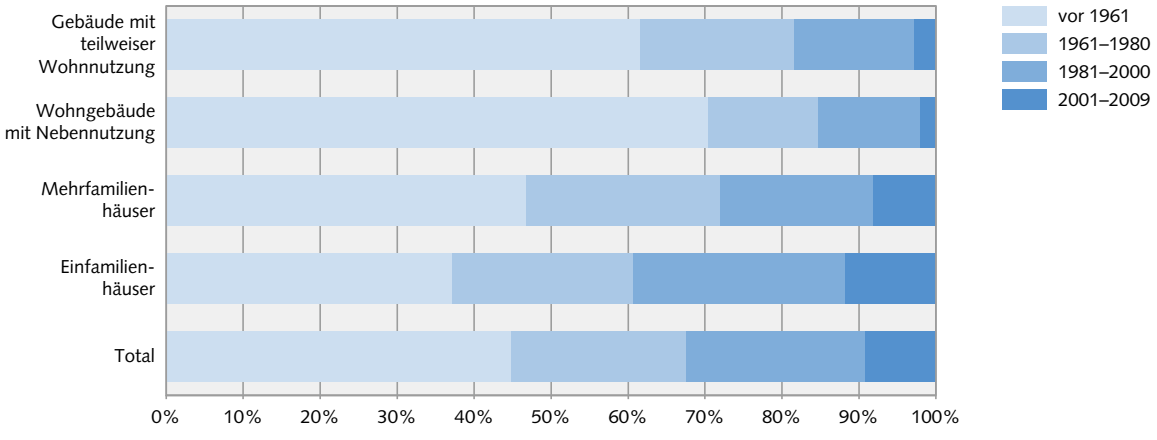
Gebäude, die in den letzten 30 Jahren (nach 1980) gebaut wurden, machen knapp ein Drittel (32%) des Gesamtgebäudebestandes aus. Einfamilienhäuser befinden sich mit 39% deutlich über diesem Anteil, während die Mehrfamilienhäuser (28%) und vor allem die übrigen Gebäudekategorien (nicht reine Wohngebäude) (16%) darunter liegen.

Einfamilienhäuser sind somit eher neuere Gebäude, während insbesondere Gebäude mit Mischnutzung meist älter sind.

Zentralheizungen dominieren

Die überwiegende Mehrheit (86%) aller Gebäude werden über eine Zentralheizung – sei es für ein Gebäude oder für mehrere Gebäude – mit Wärme versorgt. Die Kantone Genf und Solothurn weisen mit 94 % den höchsten Anteil an Gebäude mit Zentralheizung aus. Ein tiefer Anteil an Gebäuden mit Zentralheizung ist im Kanton Basel-Stadt (67%) zu beobachten. Dagegen gibt es in diesem Kanton sehr viele Gebäude (29%), die an eine öffentliche Fernwärme angeschlossen sind (vgl. G3).

Gebäude nach Gebäudekategorie und Bauperiode, 2009 **G 2**



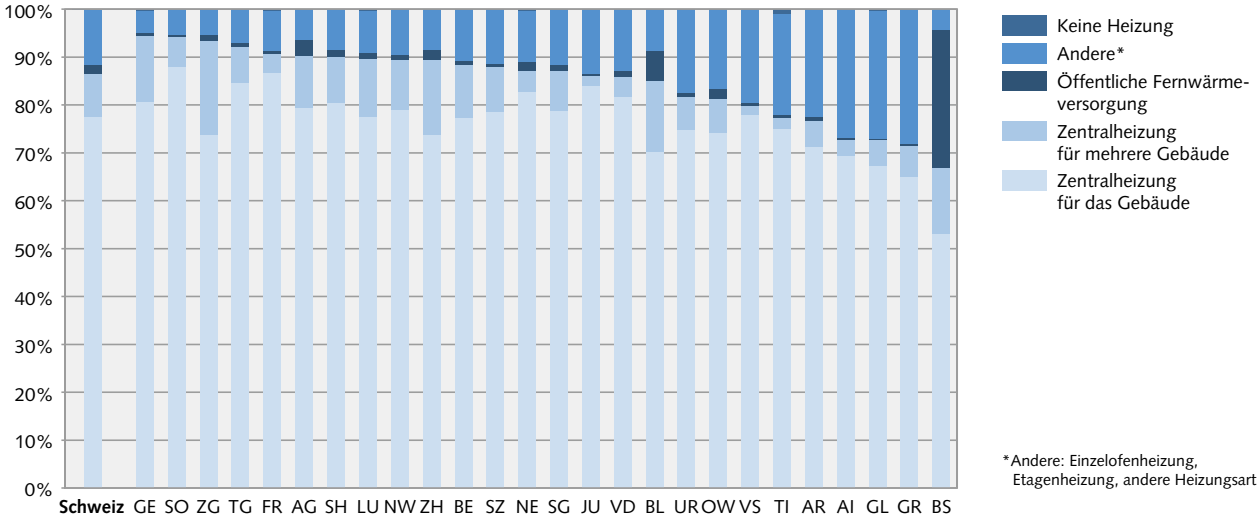
Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik, BFS

© BFS

Jedes zehnte Gebäude in der Schweiz hat noch Einzelofen- oder Etagenheizung.

In den städtischen Gebieten treten die Zentralheizungen häufiger auf (90%) als in ländlichen Regionen (81%). Dort sind hingegen Einzelofen- und Etagenheizung wie erwartet mehr vertreten (ländliche Gebiete 17% bzw. städtische Gebiete 7%).

Gebäude nach Heizungsart in den Kantonen, 2009 **G 3**



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik, BFS

© BFS

Heizöl immer noch wichtigster Energieträger

Heizöl bleibt mit grossem Abstand der wichtigste Energieträger für die Heizung. Mehr als die Hälfte der Gebäude werden damit beheizt. Nahezu jedes fünfte Gebäude wird mit Elektrizität oder Holz beheizt, während 15% der Gebäude über eine Gasheizung verfügen.

In den Gebäuden mit Einzelofenheizung wird meistens Holz verwendet. Nur ein Fünftel dieser Gebäude werden mit Elektrizität und 16% mit Heizöl beheizt (vgl. T3).

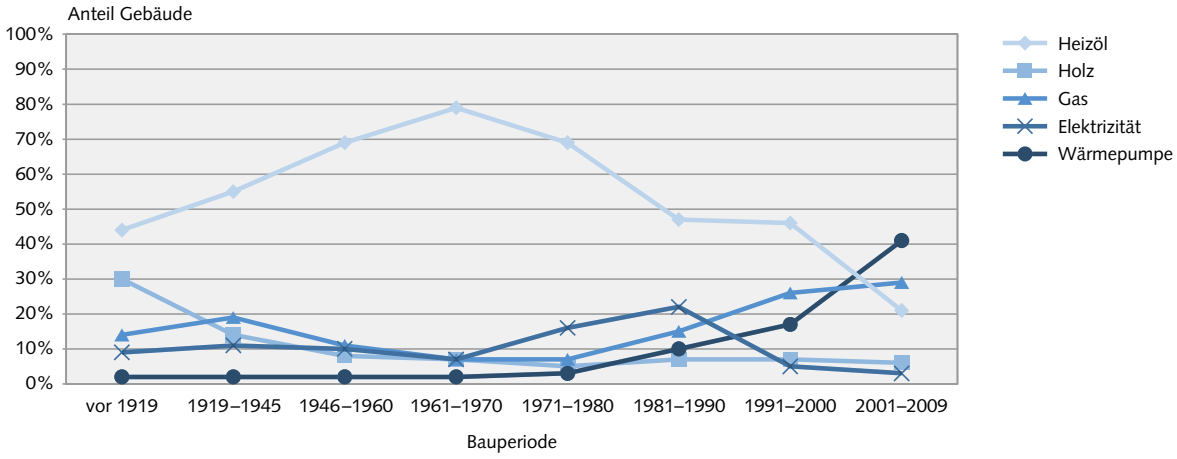
T 3* Gebäude nach Heizungsart und Energieträger der Heizung, 2009

	Heizungsart der Gebäude						
Energieträger der Heizung	Total	Einzelofenheizung	Etagenheizung	Zentralheizung für das Gebäude	Zentralheizung für mehrere Gebäude	Öffentliche Fernwärmeversorgung	Andere Heizungsart
Heizöl	51,8%	15,9%	25,2%	56,7%	65,8%		5,7%
Kohle	0,1%	0,2%	0,3%	0,1%	0,0%		0,0%
Gas	14,9%	3,7%	13,3%	16,2%	19,0%		7,2%
Elektrizität	10,4%	19,4%	41,1%	9,7%	1,5%		28,0%
Holz	12,2%	58,5%	18,2%	7,5%	6,8%		12,4%
Wärmepumpe	8,0%	1,2%	1,6%	9,1%	6,6%		35,9%
Sonnenkollektor	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%		1,8%
Fernwärme	1,8%					100,0%	
Andere Energieträger	0,6%	1,1%	0,3%	0,5%	0,3%		9,1%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Sowohl in städtischen als auch in ländlichen Gebieten ist Heizöl der meist benutzte Energieträger (54% bzw. 49%). Neben dem Heizöl werden in den städtischen Gebieten vor allem Gas (21%) und Elektrizität (8%) verwendet. In den ländlichen Gebieten sind neben dem Heizöl vor allem Holz (22%) und Elektrizität (13%) vorzufinden.

Gegenüber der VZ2000 haben sich die Gebäude mit Wärmepumpe nicht nur relativ (G4), sondern auch absolut verdoppelt.

Die fünf wichtigsten Energieträger für die Heizung nach Bauperiode, 2009 **G 4**



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik, BFS

© BFS

3 Bestand und Struktur der Wohnungen

Allgemeines

Der Gesamtwohnungsbestand der Schweiz umfasst rund 4 Mio. Wohnungen. Dies entspricht einer Zunahme von 12% gegenüber der VZ2000. Die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Grossregionen und Kantonen ist in Tabelle 4 ersichtlich. In den fünf bevölkerungsstärksten Kantonen ZH, BE, AG, VD und SG befinden sich – analog zu den Gebäuden – etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen (51%).

Entsprechende Gemeindeergebnisse sowie zahlreiche weitere Detailtabellen zu den Wohnungen sind auf der beigelegten CD-Rom enthalten.

T 4* Wohnungen nach Anzahl Zimmer in den Grossregionen und Kantonen, 2009

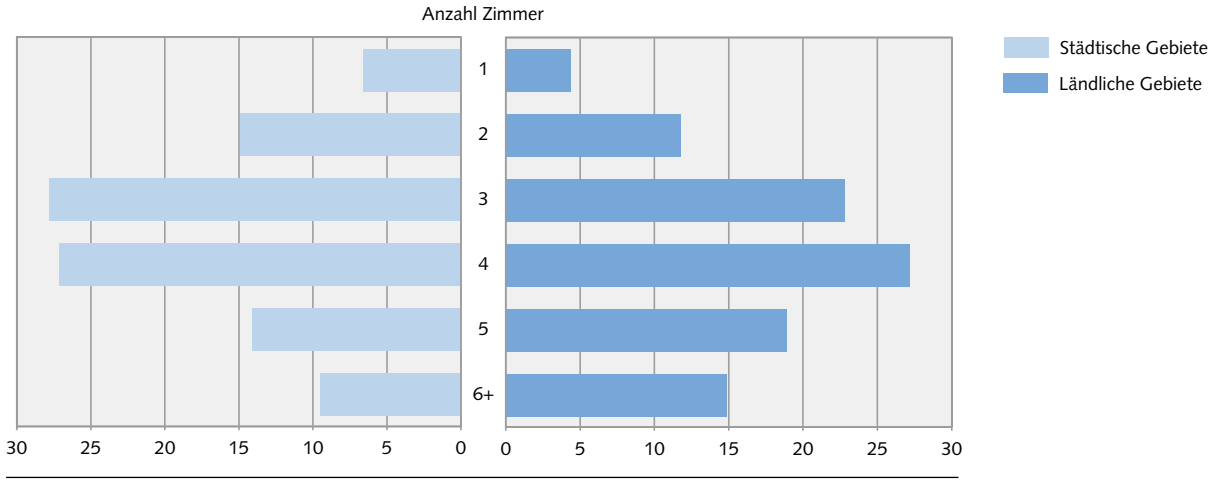
	Total	Anzahl Zimmer					
		1	2	3	4	5	6+
Schweiz	4 008 351	241 690	562 948	1 057 604	1 087 280	618 664	440 165
Genferseeregion	787 467	74 425	145 670	215 090	185 965	96 127	70 190
Waadt	357 807	27 394	64 462	100 621	81 121	47 491	36 718
Wallis	216 221	17 643	32 418	57 929	65 075	28 118	15 038
Genf	213 439	29 388	48 790	56 540	39 769	20 518	18 434
Espace Mittelland	889 779	43 505	111 348	249 445	248 158	143 823	93 500
Bern	516 797	27 625	70 248	151 204	142 906	77 033	47 781
Freiburg	126 163	6 682	14 512	32 306	35 928	22 912	13 823
Solothurn	122 973	3 773	11 164	29 955	35 978	24 926	17 177
Neuenburg	88 597	4 319	12 293	28 206	23 497	11 772	8 510
Jura	35 249	1 106	3 131	7 774	9 849	7 180	6 209
Nordwestschweiz	513 756	23 053	60 882	135 710	138 832	93 929	61 350
Basel-Stadt	107 419	11 221	24 501	39 570	18 835	6 920	6 372
Basel-Landschaft	129 410	3 708	12 730	34 993	38 609	24 283	15 087
Aargau	276 927	8 124	23 651	61 147	81 388	62 726	39 891
Zürich	664 862	45 331	96 323	188 414	177 480	94 634	62 680
Ostschweiz	590 119	31 073	68 947	128 680	165 372	106 114	89 933
Glarus	20 996	754	2 119	4 469	6 111	4 390	3 153
Schaffhausen	37 822	1 161	3 562	9 787	11 330	6 924	5 058
Appenzell Ausserrhoden	26 549	867	2 632	4 857	6 924	5 249	6 020
Appenzell Innerrhoden	6 729	172	502	1 242	1 666	1 540	1 607
St. Gallen	229 888	9 492	24 043	46 799	66 950	44 005	38 599
Graubünden	154 179	15 079	26 385	38 417	39 550	20 115	14 633
Thurgau	113 956	3 548	9 704	23 109	32 841	23 891	20 863
Zentralschweiz	347 680	14 734	38 348	80 813	109 552	60 659	43 574
Luzern	172 311	7 343	18 730	41 067	53 525	29 238	22 408
Uri	17 616	536	1 575	3 735	6 086	3 214	2 470
Schwyz	68 286	2 558	7 490	14 988	20 902	12 865	9 483
Obwalden	19 022	1 063	2 633	4 451	5 405	3 177	2 293
Nidwalden	19 773	844	2 158	4 322	6 752	3 610	2 087
Zug	50 672	2 390	5 762	12 250	16 882	8 555	4 833
Tessin	214 688	9 569	41 430	59 452	61 921	23 378	18 938

3 bis 4 Zimmer Wohnungen überwiegen

Über die Hälfte (54%) des Gesamtwohnungsbestandes in der Schweiz sind Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern. Etwa ein Viertel der Wohnungen (26%) sind grösser und ein Fünftel der Wohnungen (20%) kleiner.

Die Verteilung der Wohnungen nach Zimmerzahl ergibt in den städtischen Gebieten ein ähnliches Bild. In ländlichen Gebieten hingegen gibt es mehr grössere Wohnungen: 84% der Wohnungen haben 3 und mehr Zimmer und jede dritte Wohnung (34%) hat sogar fünf und mehr Zimmer.

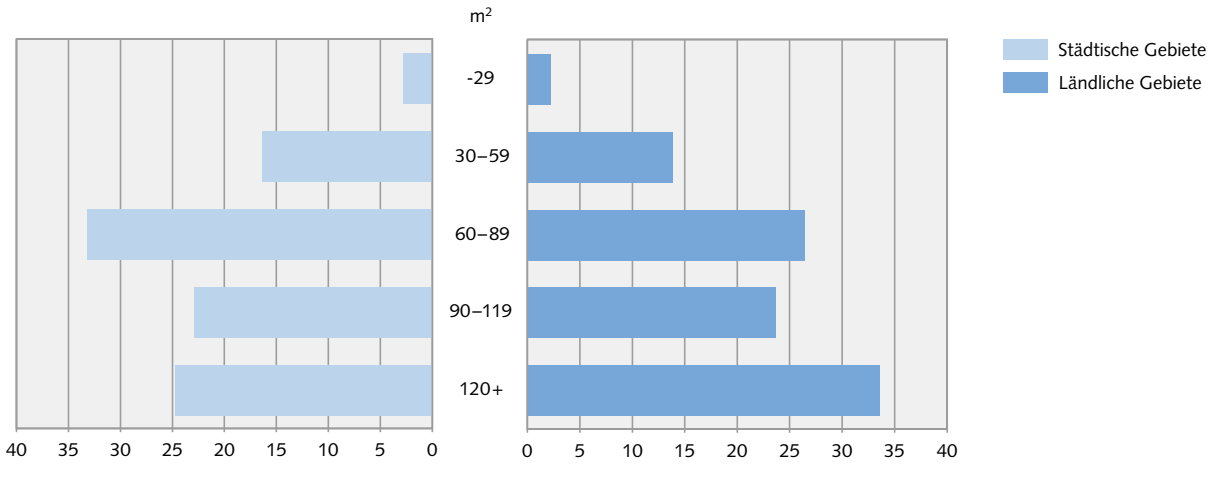
Verteilung der Wohnungen nach Zimmerzahl in städtischen und ländlichen Gebieten, 2009 **G 5**



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik, BFS © BFS

Bezüglich Wohnfläche ergibt sich ein ähnliches Bild. Die Wohnungen mittlerer Grösse (60–119m^2) machen etwas mehr als die Hälfte (55%) des Bestandes aus, etwas mehr als ein Viertel der Wohnungen (27%) liegt darüber und knapp ein Fünftel der Wohnungen (18%) darunter. Auch nach Wohnflächenklassen gibt es in ländlichen Gebieten mehr grössere Wohnungen als in städtischen Gebieten, während in den städtischen Gebieten die Verteilung nach Flächenklassen etwa dem gesamtschweizerischen Mittel entspricht.

Verteilung der Wohnungen nach Fläche in städtischen und ländlichen Gebiet, 2009 **G 6**



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik, BFS © BFS

Die durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen beträgt 98m^2 und ist seit der VZ2000 (97m^2) stabil geblieben.

Die durchschnittliche Wohnfläche in ländlichen Gebieten ist mit 105m^2 erwartungsgemäss (die Wohnungen haben auch mehr Zimmer) deutlich höher als in städtischen Gebieten (96m^2).

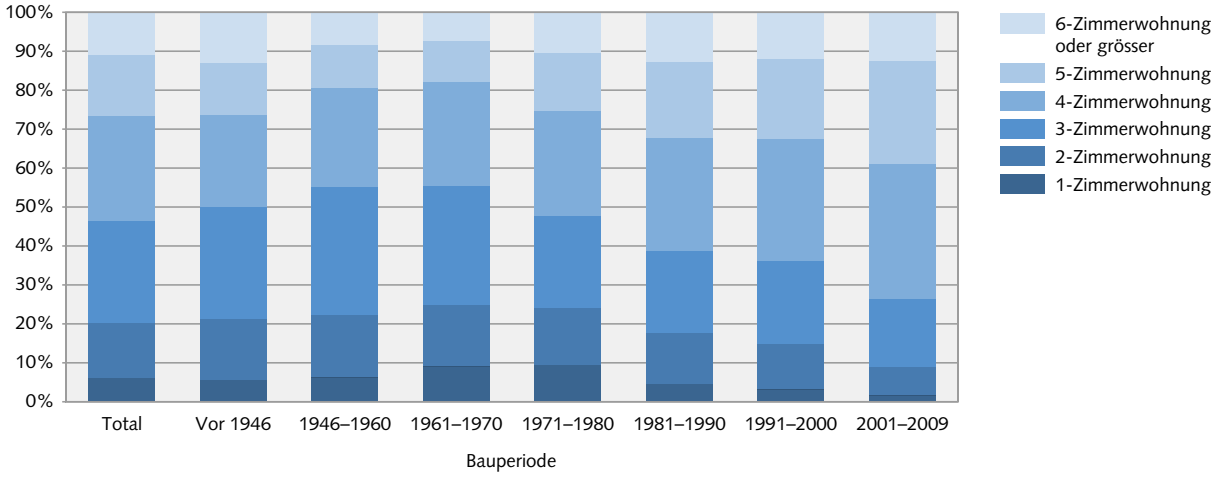
Neue Wohnungen sind grösser

40% der Wohnungen befinden sich in Gebäuden, welche vor 1961 erbaut wurden, d.h. über 50 Jahre alt sind. Analog zum Gesamtwohnungsbestand dominieren in diesen Gebäuden die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 54%.

In den Bauperioden nach 1970 ist ein Wandel zu grösseren Wohnungen zu beobachten. Der Anteil der 3-Zimmer-Wohnungen reduziert sich kontinuierlich zu Gunsten der 5-Zimmer-Wohnungen. In der Bauperiode 2001–2009 machen die 4- und 5-Zimmer-Wohnungen erstmals die Mehrheit der Wohnungen (61%) aus.

Bei den nach 2000 neu erstellten Wohnungen haben bereits drei Viertel der Wohnungen (74%) 4 und mehr Zimmer, während in den über 50-jährigen Gebäuden (vor 1961 gebaut) deren Anteil nur 48% beträgt.

Wohnungen nach Anzahl Zimmer und Bauperiode, 2009 **G 7**



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik, BFS

© BFS

Mehr als die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

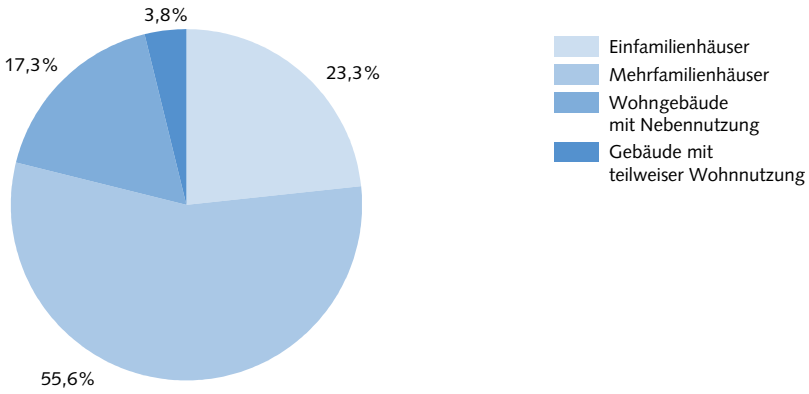
Die Mehrheit der Wohnungen (56%) befinden sich in Mehrfamilienhäusern (VZ2000: 54%). In städtischen Gebieten sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern viel häufiger (60%) anzutreffen als in ländlichen Regionen (45%).

Knapp ein Viertel der Wohnungen (23%) sind Einfamilienhäuser (G8). Dieser Anteil ist seit der VZ2000 gleich geblieben. In ländlichen Regionen machen die Einfamilienhäuser einen Drittel des Wohnungsbestandes aus, während ihr Anteil mit einem knappen Fünftel (19%) in den städtischen Gebieten deutlich kleiner ist.

Wohnungen in Wohngebäuden mit Nebennutzung stellen 17% des Wohnungsbestandes dar. Ihr Anteil hat sich seit der VZ2000 (19%) nur leicht verringert. Sie kommen in städtischen Gebieten (18%) und in ländlichen Gebieten (16%) ähnlich häufig vor.

Erwartungsgemäss findet man in den eher seltenen Gebäuden mit teilweiser Wohnnutzung nur einen geringen Teil aller Wohnungen (4%). Dieser Anteil hat sich seit der VZ2000 nicht verändert.

Wohnungen nach Gebäudekategorie, 2009 **G 8**



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik, BFS © BFS

4 Methodische Aspekte

4.1 Von der Direktbefragung zur Register- und Strukturerhebung

Die bisherigen Gebäude- und Wohnungserhebungen (GWE) waren seit 1970 integrierter Teil der alle zehn Jahre stattfindenden Volkszählungen. Traditionellerweise wurde die GWE als Vollerhebung mittels eines Gebäudefragebogens bei den Hauseigentümern bzw. Immobilienverwaltungen der Schweiz durchgeführt.

Zur Vereinfachung der GWE hat das Parlament 1998 beschlossen, ein eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) zu schaffen, in welchem die wichtigsten Grunddaten zu den Gebäuden und Wohnungen der Schweiz für statistische und administrative Zwecke erfasst sind. Seit 2001 führt das Bundesamt für Statistik (BFS) das GWR. In Verbindung mit den kantonalen und kommunalen Einwohnerregistern (EWR) ist das GWR ein wichtiger Pfeiler innerhalb des neuen Volkszählungskonzepts und bildet die Basis der neuen GWS, welche ab 2009 jährlich durchgeführt wird.

Dieser Methodenwechsel bedeutet einerseits häufigere Auswertungen bei gleichzeitiger Entlastung der bisher befragten Immobilienkreisen (Hauseigentümer, Immobilienverwaltungen). Andererseits beschränken sich die Auswertungen auf jene Informationen, welche aus den Registern entnommen werden können. Um auch Angaben zu erheben über Merkmale, welche nicht in den Registern enthalten sind, aber in früheren Volkszählungen wichtige Ergebnisse lieferten, wird die Registererhebung im Rahmen der Neukonzeption der Volkszählung durch eine jährliche stichprobenbasierte Strukturerhebung bei ca. 200'000 Personen ergänzt.

Weitere Informationen zur Neukonzeption der Volkszählung sind verfügbar unter www.statistik.admin.ch > Aktuell > Die neue Volkszählung.

Die neue GWS wird schrittweise entsprechend den für diese Statistik verfügbaren Datenquellen eingeführt. Die Tabelle 5 zeigt die geplanten Ausbauschritte bis zur GWS2012 (Publikation im Jahr 2013).

T 5* Schrittweise Einführung der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

	Datenquellen der neuen Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)	
	Registererhebung (RE)	Strukturerhebung (SE)
GWS mini 2009	• Gebäude- und Wohnungsdaten aus dem GWR	• --
GWS midi 2010/2011	• Gebäude- und Wohnungsdaten aus dem GWR • Mit EGID verknüpfte Personendaten aus EWR	• Personen- und Haushaltsdaten inkl. Gebäudedaten dank EGID-Verknüpfung
GWS maxi 2012	• Gebäude- und Wohnungsdaten aus dem GWR • Mit EGID/EWID verknüpfte Personendaten aus EWR	• Personen- und Haushaltsdaten inkl. Gebäude- und Wohnungsdaten dank EGID/EWID-Verknüpfung

Legende: GWR: Gebäude- und Wohnungsregister; EWR: Einwohnerregister; EGID: eidg. Gebäudeidentifikator; EWID: eidg. Wohnungsidentifikator

4.2 Stichtag der neuen Gebäude- und Wohnungsstatistik

Sowohl die Register- als auch die Strukturerhebung haben als gemeinsamen Stichtag den 31. Dezember des jeweiligen Referenzjahres.

Zur Nachführung des GWR melden die kommunalen und kantonalen Baubehörden dem BFS – entweder via Internet, via Web Services oder über definierte Schnittstellen – alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben (Neubauten, Umbauten, Abbrüche) mit den dazugehörigen Gebäude- und Wohnungsangaben. Die Kontrolle dieser laufenden Datennachführung erfolgt quartalweise (vierteljährliche Datenerhebung).

Um für die GWS eine Auswertung der Gebäude- und Wohnungsdaten mit Stand 31. Dezember zu ermöglichen, wird jeweils am 31. Dezember des Referenzjahres ein Auszug aus dem GWR erstellt. Dieser GWR-Auszug wird bis zum Abschluss der folgenden vierteljährlichen Datenerhebung (ca. Ende März) mit Änderungen von Gebäude- und Wohnungsdaten ergänzt, soweit sich diese noch auf die Bautätigkeit des Referenzjahres beziehen. Auf diese Weise kann die Situation der Gebäude und Wohnungen für den Stichtag vom 31. Dezember genau wiedergegeben werden.

4.3 Behandlung fehlender Angaben

Um die Auswertung der Daten und die Interpretation der Ergebnisse zu erleichtern, werden fehlende Angaben aus der Register- und Strukturerhebung anhand statistischer Einsetzungsverfahren ergänzt. Bei den angewandten Verfahren bleibt die statistische Verteilung der Originalwerte grundsätzlich unverändert. Mit den Daten sind somit statistische Auswertungen – soweit es sich nicht um kleinräumige geographische Einheiten handelt – ohne weiteres möglich. Die Basisdaten, die als Grundlage für die Auswertungen dienen, sind bezüglich ihrer Herkunft dokumentiert.

Um den Umgang mit den Daten auch für kleinräumige Analysen auf Gemeindeebene zu erleichtern, wurden Qualitätsindikatoren erarbeitet, die den Statistikbenutzer zur Verfügung gestellt werden. Diese Indikatoren sind auf der beigelegten CD-Rom enthalten.

4.4 Vergleichbarkeit zu früheren Erhebungen

Der Gebäude- und Wohnungsbestand der GWS basiert auf den Daten des GWR. Die Umstellung von einer Befragung der Immobilienverwaltungen und Hauseigentümern zu einer Registererhebung hat Auswirkungen auf die Ergebnisse der erhobenen Daten.

Das GWR enthält neben der Fortschreibung der Bautätigkeit auch Korrekturen von Gebäude- und Wohnungsdaten, welche im Rahmen von Bereinigungsarbeiten und Nachkontrollen im Register vorgenommen werden. Alle (nachträglichen) Mutationen zu bestehenden Gebäuden und Wohnungen im GWR haben zur Folge, dass die in der GWS ausgewiesenen Veränderungen des Gebäude- und Wohnungsbestandes nicht vollständig mit den Angaben aus der jährlichen Bau- und Wohnbaustatistik übereinstimmen.

Speziell zu erwähnen sind die Bereinigungsarbeiten des GWR, die im Rahmen der Registerharmonisierung stattfanden. Durch diese von den Gemeinden und Kantonen durchgeführten Bereinigungen wurden unter anderem Gebäude mit Baujahr vor 2000 in das GWR aufgenommen, welche in der Gebäude- und Wohnungserhebung (GWE) der VZ2000 offensichtlich nicht erhoben wurden. Während die Qualität der GWR-Daten dadurch verbessert wurde, haben diese Neuerfassungen zur Folge, dass die Zunahme des Gebäude- und Wohnungsbestandes zwischen der VZ2000 und der GWS2009 nicht nur auf effektive Neubauten zurückzuführen ist, sondern auch nachträgliche Neuerfassungen beinhaltet.

Der im Rahmen der vorliegenden GWS2009 publizierte Wohnungsbestand weicht deshalb vom approximativen Gesamtwohnungsbestand, wie er namentlich in der Leerwohnungsstatistik für die Berechnung der Leerwohnungsziffer verwendet wird, ab. Der approximative Gesamtwohnungsbestand wird auf Basis des Wohnungsbestandes VZ2000 anhand des Reinzuganges von Wohnungen aus der Wohnbaustatistik ermittelt (Jährliche Fortschreibung).

Vergleiche zwischen den Gebäude- und Wohnungsstrukturen gemäss VZ2000 und GWS2009 erweisen sich trotzdem als unproblematisch, weil der Einfluss der Berichtigungen im GWR auf die Gesamtergebnisse der GWS2009 verhältnismässig gering ist. In einzelnen Gemeinden können jedoch grössere Abweichungen zwischen der Fortschreibung der Daten aus der VZ2000 und den Ergebnissen der GWS2009 aufgrund der Qualitätsverbesserungen im GWR auftreten.

Anhang

Begriffe und Definitionen

Der Anhang enthält Definitionen und Erläuterungen zu den Merkmalen, die in der Gebäude- und Wohnungsstatistik 2009 verwendet werden. Merkmale, welche in der GWS2010 und später hinzukommen werden, sind nicht aufgelistet.

Die zum Gebäude gehörenden Merkmale (Bauperiode, Gebäudekategorie, Heizungsart usw.) werden für gewisse Auswertungen auch auf die Wohnungen übertragen, die Teil der betreffenden Gebäude sind.

1. Definition der Gebäude und deren Merkmale

Gebäude

Gebäude mit Wohnnutzung sind auf Dauer angelegte, mit dem Boden fest verbundene Bauten, die Wohnzwecken dienen. Bei Doppel-, Gruppen- und Reihenhäusern zählt jedes Gebäude als selbständig, wenn es einen eigenen Zugang von aussen hat und wenn zwischen den Gebäuden eine senkrechte vom Erdgeschoss bis zum Dach reichende tragende Trennmauer besteht.

Die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) bezieht sich auf alle am 31. Dezember des Bezugsjahres in der Schweiz bestehenden Gebäude mit Wohnnutzung. Sie umfassen reine Wohngebäude (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser), Wohngebäude mit Nebennutzung (z.B. Wohnhäuser mit Gewerbe, Bauernhäuser u.dgl.) sowie Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung (z.B. Verwaltungsgebäude oder Schulhäuser mit Abwartwohnung, aber auch Hotels, Spitäler, Heime, usw.)

Nachfolgend sind die in der GWS2009 ausgewerteten Gebäudemerkmale alphabetisch aufgeführt.

Bauperiode

Unter Bauperiode wird die Periode der Fertigstellung des Gebäudes beschrieben. Eventuell am Gebäude vorgenommene Veränderungen oder Umgestaltungen werden hier nicht berücksichtigt.

Energieträger

Energieträger für die Heizung sowie für die Warmwasseraufbereitung. Werden in einem Gebäude verschiedene Energieträger verwendet, beziehen sich die Angaben auf den überwiegenden Energieträger.

Gebäudekategorie

Es werden folgende Kategorien unterschieden (siehe auch nachstehendes Schema):

- **Wohngebäude** umfassen die reinen Wohngebäude und die Wohngebäude mit Nebennutzung.
  - **Reine Wohngebäude** sind Gebäude, die ausschliesslich aus Wohnungen bestehen. Sie werden in zwei weitere Kategorien aufgegliedert:
    - **Einfamilienhäuser:** reine Wohngebäude mit einer Wohnung.
    - **Mehrfamilienhäuser:** reine Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung.
  - **Wohngebäude mit Nebennutzung** sind Gebäude, die hauptsächlich Wohnzwecken dienen.
- **Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung:** dazu gehören für Kollektivhaushalte bestimmte Gebäude (Hotels, Spitäler, Klöster, usw.) sowie Gebäude, die hauptsächlich anderen als Wohnzwecken dienen, wie Fabriken, Verwaltungsbauten, Schulen usw., unter der Bedingung, dass diese über mind. eine Wohnung oder separate Wohnräume verfügen.

Geschosszahl

In der Berechnung der Geschosszahl ist das Parterre eingeschlossen. Dach- und Untergeschosse wurden nur gezählt sofern sie mindestens teilweise für Wohnzwecke vorgesehen waren. Kellergeschosse hingegen fallen bei der Berechnung ausser Betracht.

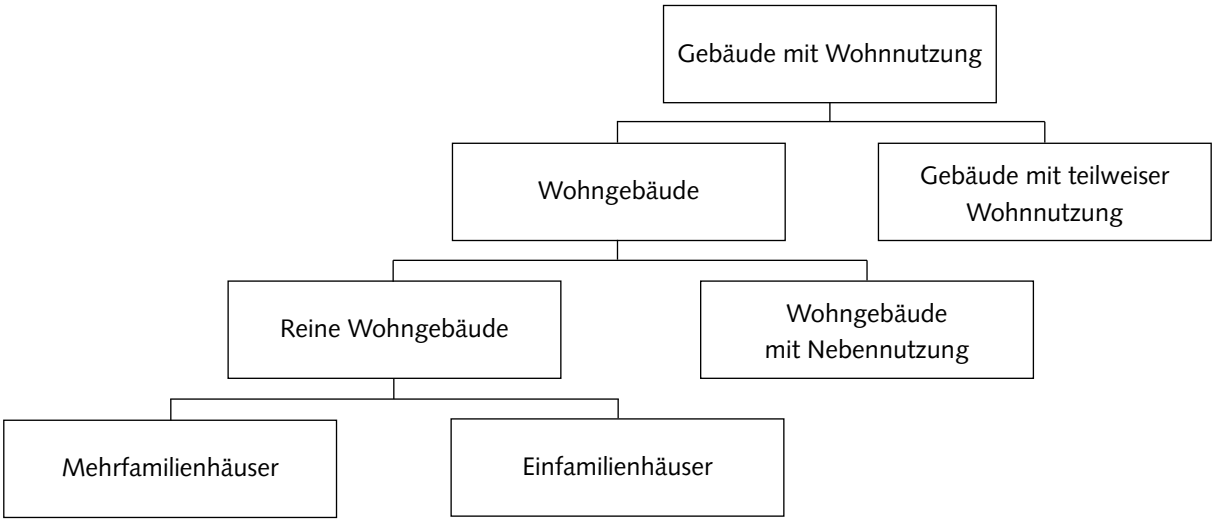
Heizungsart

Unter Heizungsart wird die überwiegende Heizungsart des Gebäudes verstanden.

Warmwasserversorgung

Ein Gebäude gilt dann als mit einer Warmwasserversorgung eingerichtet, wenn die Mehrzahl der Wohnungen entsprechend ausgerüstet sind.

Gebäudekategorie



2. Definition der Wohnungen und deren Merkmale

Wohnungen

Unter Wohnung ist die Gesamtheit der Räume zu verstehen, die eine bauliche Einheit bilden und einen eigenen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus) haben. Die GWS bezieht sich auf alle Wohnungen, soweit diese über eine Kocheinrichtung (Küche oder Kochnische) verfügen.

Ein Einfamilienhaus besteht aus einer Wohnung; Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen werden als Mehrfamilienhäuser erfasst.

Es werden alle Wohnungen gezählt unabhängig davon, ob die Wohnung für Privat- oder Kollektivhaushalte bestimmt ist.

Nachfolgend sind die in der GWS2009 ausgewerteten Wohnungsmerkmale alphabetisch aufgeführt.

Fläche der Wohnung

Die Fläche einer Wohnung ist die Summe der Flächen sämtlicher Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Toilettenräume, Reduits (Abstellräume), Gänge, Veranden usw. Zusätzliche separate Wohnräume (z.B. Mansarden), offene Balkone und Terrassen sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume fallen bei der Berechnung ausser Betracht.

Wenn die genaue Fläche nicht bekannt war, wurde ein Schätzwert (Länge der Wohnung X Breite der Wohnung) berechnet. Die Resultate sind deshalb mit einer gewissen Vorsicht auszulegen. Analysen der Flächenklassen können als unproblematisch betrachtet werden.

Zimmer

Als Zimmer gelten Wohnräume wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer usw., welche als Gesamtes eine Wohnung bilden. Nicht gezählt werden Küche, Badezimmer, Duschen, Toiletten, Reduits, Korridore, halbe Zimmer, Veranden sowie zusätzliche separate Wohnräume ausserhalb der Wohnung.

Publikationsprogramm BFS

Das Bundesamt für Statistik (BFS) hat – als zentrale Statistikstelle des Bundes – die Aufgabe, statistische Informationen breiten Benutzerkreisen zur Verfügung zu stellen.

Die Verbreitung der statistischen Information geschieht gegliedert nach Fachbereichen (vgl. Umschlagseite 2) und mit verschiedenen Mitteln:

Diffusionsmittel	*Kontakt*
Individuelle Auskünfte	032 713 60 11 info@bfs.admin.ch
Das BFS im Internet	www.statistik.admin.ch
Medienmitteilungen zur raschen Information der Öffentlichkeit über die neusten Ergebnisse	www.news-stat.admin.ch
Publikationen zur vertieften Information	032 713 60 60 order@bfs.admin.ch
Online Datenrecherche (Datenbanken)	www.statdb.bfs.admin.ch

Nähere Angaben zu den verschiedenen Diffusionsmitteln im Internet unter der Adresse www.statistik.admin.ch→Dienstleistungen→Publikationen Statistik Schweiz

Bau- und Wohnungswesen

Publikationen im Bereich 9 Bau- und Wohnungswesen

- BFS (2011) Gebäude- und Wohnungsstatistik, 2009
  Bestellnummer: 1175-0900
- BFS (2010) Bau- und Leerwohnungsstatistik, 2008/2009
  Bestellnummer: 908-0900

Zusätzliche Informationen zum Bereich 9 Bau- und Wohnungswesen:

www.statistik.admin.ch > Themen > 9 Bau- und Wohnungswesen

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Statistik BFS
Office fédéral de la statistique OFS

09

Bau- und Wohnungswesen
Construction et logement

1175-0900-01

Gebäude- und Wohnungsstatistik 2009
Statistique des bâtiments et des logements 2009

© BFS / OFS / UST 2011

Die vorliegende Publikation enthält statistische Ergebnisse über den Bestand und die Struktur der Gebäude und Wohnungen in der Schweiz Ende 2009. Es handelt sich um die erste Publikation dieser Art seit der letzten Volkszählung (2000). Sie enthält Texte, Grafiken, Tabellen und Karten zu den Strukturdaten der Gebäude und Wohnungen. Zudem informiert die Publikation über die methodischen Aspekte sowie die verwendeten Begriffe und Definitionen der Gebäude- und Wohnungsstatistik. Detaillierte Tabellen zum Thema Wohnen finden sich auf der beigelegten CD-ROM.

Bestellnummer
1175-0900

Bestellungen
Tel.: 032 713 60 60
Fax: 032 713 60 61
E-Mail: order@bfs.admin.ch

Preis
Fr. 20.– (exkl. MWST)

ISBN 978-3-303-09142-5