

## 4 Wohnsituation



4	Wohnsituation	63
4.1	Einleitung	64
4.2	Wohnungsbestand	64
4.3	Wohnformen	71
4.4	Zufriedenheit mit der Wohnsituation	73
4.5	Zusammenfassung	75
4.6	Literatur	75

## 4 Wohnsituation

### 4.1 Einleitung

Die Wohnsituation der Wohnbevölkerung im Kanton Solothurn wird mit Angaben zum Wohnungsbestand, zu den Wohnformen und mittels Angaben zur Zufriedenheit mit der Wohnsituation beschrieben.

### 4.2 Wohnungsbestand

Die Wohnsituation wird in einem ersten Schritt anhand des Wohnungsbestands dargestellt. Dieser erlaubt Aussagen zur Wohnungsgrösse, zur Anzahl neu erstellter und leerstehender Wohnungen.

#### Anzahl Wohnungen

##### Approximativer Wohnungsbestand<sup>1</sup>

Ende 2010 werden im Kanton Solothurn 124'438 Wohnungen gezählt. Das sind im Vergleich mit 2003 8% mehr, zugleich hat die Wohnbevölkerung in derselben Zeitspanne um 3% zugenommen hat (siehe Tabelle 4.1; **C01.01**). Verglichen mit dem Jahr 2000, für das Angaben zur Schweiz vorliegen, hat der Wohnungsbestand im Kanton im Jahr 2010 um 11% zugenommen (Schweiz: 14%), bei einer Bevölkerungszunahme von 4% (Schweiz: 9%).

Unterdurchschnittlich im Vergleich mit dem kantonalen Zuwachs an Wohnungen sind die Veränderungen in den Sozialregionen Oberer Leberberg, Olten, Solothurn und Zuchwil-Luterbach.

Ende 2010 werden im Kanton Solothurn rund 124'000 Wohnungen gezählt, das sind 11% mehr als noch 2000. Die Bevölkerung hat in derselben Zeitspanne um 4% zugenommen.

**Tabelle 4.1: Anzahl Wohnungen und Wohnbevölkerung, Kanton Solothurn (Sozialregionen), 2010**

Quelle: WOBAU

Sozialregion	Anzahl Wohnungen 2010	Wohnbevölkerung 2010	Veränderung 2010 zu 2003, in %	
			Wohnungen	Wohnbevölkerung
Bucheggberg, Biberist, Lohn-Ammannsegg - BBL	8'396	18'222	12	4
Dorneck	9'100	19'647	11	4
Mittlerer und unterer Leberberg - MUL	8'604	18'050	9	3
Oberer Leberberg	13'269	25'466	4	1
Oberes Niederamt - SON	6'098	13'275	12	5
Olten	13'980	25'932	4	3
Solothurn	9'216	16'163	5	6
Thal-Gäu	14'880	32'498	13	4
Thierstein	6'431	14'013	11	3
Unteres Niederamt - SRUN	8'614	18'496	8	1
Untergäu	8'005	17'181	12	6
Wasseramt Ost	6'656	14'603	11	2
Wasseramt Süd	5'060	11'224	7	2
Zuchwil-Luterbach	6'129	12'118	5	-2
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>124'438</b>	<b>256'888</b>	<b>8</b>	<b>3</b>

#### Bemerkungen:

Anzahl Wohnungen gemäss approximativem Wohnungsbestand.

Zuordnung der 2003 noch existierenden Gemeinden:

Balm bei Messen, Brunnenenthal, Oberramsern: BBL

Niederwil: MUL

Nieder- und Obererlinsbach: SRUN

Steinhof: Wasseramt Ost.

<sup>1</sup> **Approximativer Wohnungsbestand:** Die Bestimmung des Wohnungsbestands stützt sich auf zwei Quellen: Erstens die alle zehn Jahre stattfindende Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen der Volkszählung und zweitens die jährliche Baustatistik.

### Verteilung nach Anzahl Zimmer

Aufgeschlüsselt nach der Anzahl Wohnräumen pro Wohnung zeigt sich, dass die 4-Zimmerwohnungen mit einem Anteil von 30% an allen Wohnungen im Kanton Solothurn am häufigsten vorkommen. Weitere 24% entfallen auf 3-Zimmerwohnungen (siehe Tabelle 4.2; **C01.02**).

Im Jahr 2010 verfügen 64% der Wohnungen im Kanton Solothurn über mindestens 4 Zimmer (Schweiz: 53%).

Im Vergleich zur Schweiz werden im Kanton Solothurn mehr grössere Wohnungen gezählt: In der gesamten Schweiz verfügt ein Viertel der Wohnungen über 5 oder mehr Zimmer, während es im Kanton Solothurn 34% sind.

Im Vergleich zu 2002 hat sich die Wohnungsstruktur nur gering verändert. So ist 2010 der Anteil der Wohnungen mit mindestens 6 Zimmern um zwei Prozentpunkte, derjenige der 4-Zimmerwohnungen um einen Prozentpunkt höher als 2002, während die Anteile der 1- und 3-Zimmerwohnungen je einen Prozentpunkt tiefer liegen als noch 2002.

### Tabelle 4.2: Verteilung der Wohnungen nach Anzahl Wohnräume, Kanton Solothurn und Schweiz, 2010

Quelle: Bundesamt für Statistik 2011a

Anzahl Wohnräume	Kanton Solothurn	Schweiz
1	3	6
2	9	14
3	24	26
4	30	28
5	20	15
6 und mehr	14	10
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### Basis:

Gesamtbestand an Wohnungen am 31.12.2010  
Kanton Solothurn: 124'438. Schweiz: 4'079'060

Auch bezogen auf die Wohnfläche zeigt sich ein Unterschied zwischen dem Kanton Solothurn und der Schweiz: 48% der Wohnungen im Kanton weisen eine Fläche von mindestens 100m<sup>2</sup> auf, während es in der gesamten Schweiz 41% der Wohnungen sind (siehe Tabelle 4.3).

### Tabelle 4.3: Verteilung der Wohnungen nach Wohnfläche, Kanton Solothurn und Schweiz, 2010

Quelle: Bundesamt für Statistik 2011a

Fläche in m <sup>2</sup>	Kanton Solothurn	Schweiz
weniger als 40	3	6
40–59	8	12
60–79	19	22
80–99	21	20
100–119	14	14
120–159	20	16
160 und mehr	14	11
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### Basis:

Gesamtbestand an Wohnungen am 31.12.2010  
Kanton Solothurn: 124'438. Schweiz: 4'079'060

48% der Wohnungen im Kanton Solothurn weisen mindestens 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf (Schweiz: 41%; Jahr 2010).

### Verteilung nach Gebäudekategorie

In welchen Gebäuden die Wohnungen im Kanton Solothurn liegen, zeigt Tabelle 4.4. Der Anteil der Wohnungen in reinen Wohngebäuden ist im Kanton Solothurn grösser als in der Schweiz, umgekehrt ist der Anteil der Wohngebäude mit Nebennutzung in der Schweiz höher als im Kanton Solothurn.

Der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern am Gesamttotal aller Wohnungen beträgt Ende 2010 im Kanton Solothurn 35% (Schweiz: 23%). 2000 beträgt dieser Anteil im Kanton Solothurn noch 34% (Schweiz: 23%).

**Tabelle 4.4: Verteilung der Wohnungen nach Gebäudekategorie, Kanton Solothurn und Schweiz, 2010**

Quelle: Bundesamt für Statistik 2011b

Gebäudekategorie	Anteil am Total der Wohnungen in %	
	Kanton Solothurn	Schweiz
Reine Wohngebäude	83	79
- davon Einfamilienhäuser	42	29
- davon Mehrfamilienhäuser	58	71
Wohngebäude mit Nebennutzung	13	17
Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung	4	4

**Basis:**

Gesamtbestand an Wohnungen am 31.12.2010  
Kanton Solothurn: 124'438. Schweiz: 4'079'060

**Bemerkung:**

Eingerückt: Anteil an den reinen Wohngebäuden.

**Verteilung nach Bauperiode**

Gemessen am Wohnungsbestand Ende 2010 entfallen 8% der Wohnungen auf die Bauperiode von 2001 bis 2010, 24% wurden zwischen 1981 und 2000 und 42% zwischen 1946 und 1980 erstellt. Über ein Viertel, nämlich 26% der Wohnungen, wurden vor 1946 gebaut (vgl. Bundesamt für Statistik 2011c).

**Anzahl Gebäude**

Das Total der Gebäude mit Wohnnutzung beläuft sich im Jahr 2010 im Kanton Solothurn auf 65'088. Davon sind 86% reine Wohngebäude (2000: 84%), während Wohngebäude mit Nebennutzung rund 10% und Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung 4% ausmachen. Schweizweit ist der Anteil der reinen Wohngebäude mit 83% (2000: 81%) leicht tiefer. Die Zahl der Gebäude mit Wohnnutzung ist im Jahr 2010 gegenüber 2000 sowohl im Kanton Solothurn wie auch in der Schweiz insgesamt rund 12% höher (vgl. Bundesamt für Statistik 2011d).

Bezogen auf die Höhe der Gebäude, gemessen an der Anzahl der Geschosse (Etagen), weisen die Wohngebäude im Kanton Solothurn seltener drei oder mehr Geschosse auf als in der Schweiz. Während schweizweit 47% der Gebäude mindestens dreigeschossig sind, sind es im Kanton Solothurn im Jahr 2010 33% der Wohngebäude (siehe Tabelle 4.5).

**Tabelle 4.5: Verteilung der Gebäude mit Wohnnutzung nach Geschosshöhe, Kanton Solothurn und Schweiz, 2010**

Quelle: Bundesamt für Statistik 2011e

Geschosshöhe	Anteil am Total in %	
	Kanton Solothurn	Schweiz
1	9	7
2	58	46
3	25	31
4-5	7	13
6-7	1	2
8 und mehr	0	1

**Basis:**

Gebäude mit Wohnnutzung am 31.12.2010  
Kanton Solothurn: 65'088. Schweiz: 1'642'622

8% der Gebäude mit Wohnnutzung im Kanton Solothurn zählen vier oder mehr Geschosse, in der Schweiz ist der Anteil doppelt so hoch (2010).

**Neu erstellte Wohnungen**

**Anzahl neu erstellte Wohnungen**

Im Jahr 2010 werden im Kanton Solothurn 1'253 neu erstellte Wohnungen gezählt, welche grösstenteils in Wohngebäuden<sup>2</sup> liegen (Kanton Solothurn: 98%, Schweiz 99%). 39% der neu erstellten Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern (Schweiz: 22%), 59% in Mehrfamilienhäusern und Wohngebäuden mit Nebennutzung (Schweiz: 78%). Der Anteil der Wohnungen in übrigen Gebäuden mit Wohnungen ist sowohl im Kanton Solothurn (2%) wie in der gesamten Schweiz (weniger als 1%) gering (vgl. Bundesamt für Statistik 2011f).

Im längerfristigen Vergleich zeigt sich, dass die Zunahme des Wohnungsbestands in den 1990er Jahren höher war als ab 2000. So wurden zwischen 1990 und 2002 jährlich durchschnittlich 1'266 Wohnungen neu gebaut, von 2003 bis 2010 sind es im Mittel knapp 1'000 (995), wie Tabelle 4.6 zeigt (C01.03). Besonders viele neue Wohnungen werden zwischen 2003 und 2010 in Thal-Gäu gebaut.

<sup>2</sup> **Wohngebäude:** Unterschieden wird nach Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Wohngebäuden mit Nebennutzung.

**Tabelle 4.6: Durchschnitt der neu erstellten Wohnungen pro Jahr, Kanton Solothurn (Sozialregionen), 2003–2010**

Quelle: WOBAU

Sozialregion	Durchschnitt pro Jahr 2003–2010
Bucheggberg, Biberist, Lohn-Ammannsegg - BBL	88
Dorneck	90
Mittlerer und unterer Leberberg - MUL	80
Oberer Leberberg	69
Oberes Niederamt - SON	61
Olten	51
Solothurn	64
Thal-Gäu	153
Thierstein	47
Unteres Niederamt - SRUN	68
Untergäu	95
Wasseramt Ost	63
Wasseramt Süd	37
Zuchwil-Luterbach	30
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>995</b>

Zwischen 2003 und 2010 werden pro Jahr durchschnittlich knapp 1'000 Wohnungen neu erstellt. Zwischen 1990 und 2002 waren es rund 1'270 pro Jahr.

In den Jahren 2003 bis 2010 ist der durchschnittliche Anteil der neuen Wohnungen am Wohnungsbestand höher als das durchschnittliche Wachstum der Wohnbevölkerung in derselben Zeitperiode. Die Sozialregionen mit einem überdurchschnittlichen jährlichen Zuwachs an neuen Wohnungen weisen mehrheitlich auch ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf (siehe Tabelle 4.7). Dies trifft z.B. auf die Sozialregionen BBL, Dorneck, Oberes Niederamt, Thal-Gäu und Untergäu zu.

Die Veränderung des Wohnungsbestands<sup>3</sup> resultiert hauptsächlich durch Neubauten, doch sind auch Umbauten und Abbrüche zu berücksichtigen. Zwischen 2003 und 2010 werden im Jahresdurchschnitt, wie bereits erwähnt, 995 Neuwohnungen gezählt. Dazu kommen pro Jahr im Mittel 81 Umbauten, während der Bestand durchschnittlich um 54 Wohnungen pro Jahr reduziert wird (Abbrüche). Insgesamt nimmt der Wohnungsbestand in dieser Zeitperiode um 1'022 Wohnungen pro Jahr zu (siehe Tabelle 4.8).

**Tabelle 4.7: Anteil der neu erstellten Wohnungen am Wohnungsbestand und Veränderung der Wohnbevölkerung, Kanton Solothurn (Sozialregionen), 2003–2010**

Quellen: WOBAU, BEVO (INES)

Sozialregion	jährlicher Durchschnitt	
	neu erstellte Wohnungen 2003–2010	Wohnbevölkerung 2003–2010
Bucheggberg, Biberist, Lohn-Ammannsegg - BBL	1.3	0.6
Dorneck	1.2	0.7
Mittlerer und unterer Leberberg - MUL	1.1	0.4
Oberer Leberberg	0.6	0.1
Oberes Niederamt - SON	1.2	0.6
Olten	0.4	0.3
Solothurn	0.8	0.6
Thal-Gäu	1.3	0.6
Thierstein	0.9	0.3
Unteres Niederamt - SRUN	0.9	0.2
Untergäu	1.4	0.9
Wasseramt Ost	1.1	0.4
Wasseramt Süd	0.9	0.2
Zuchwil-Luterbach	0.6	-0.1
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>1.0</b>	<b>0.4</b>

**Bemerkungen:**

Neu erstellte Wohnungen: Anteil neu erstellte Wohnungen am Wohnungsbestand in %.

Wohnbevölkerung: Veränderung der Wohnbevölkerung eines Jahres im Vergleich zum Vorjahr in %.

<sup>3</sup> **Wohnungsbestand:** Der bauliche Zugang an Wohnungen ist das Ergebnis des Zugangs durch baubewilligungspflichtige Neubauten oder Umbauten und des Abgangs durch baubewilligungspflichtige Abbrüche oder Umbauten. Die Resultate für Umbauten und Abbrüche des Jahres 2010 basieren auf einer Ad-hoc-Auswertung des eidg. Gebäude- und Wohnregisters (GWR) durch das BFS.

**Tabelle 4.8: Durchschnittliche Anzahl neu erstellter Wohnungen, Umbauten, Abbrüche und Reinzugänge an Wohnungen, Kanton Solothurn (Sozialregionen), 2003–2010**

Quelle: WOBAU

Sozialregion	Durchschnitt der Jahre 2003–2010			
	neue Wohnungen	Umbauten	Abbrüche	Reinzugang
Bucheggberg, Biberist, Lohn-Ammansegg - BBL	88	10	5	93
Dorneck	90	5	2	93
Mittlerer und unterer Leberberg - MUL	80	3	3	80
Oberer Leberberg	69	8	3	74
Oberes Niederamt - SON	61	4	2	62
Olten	51	5	9	47
Solothurn	64	13	2	75
Thal-Gäu	153	13	7	159
Thierstein	47	2	2	47
Unteres Niederamt - SRUN	68	5	5	67
Untergäu	95	2	3	93
Wasseramt Ost	63	8	3	68
Wasseramt Süd	37	3	6	34
Zuchwil-Luterbach	30	1	2	30
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>995</b>	<b>81</b>	<b>54</b>	<b>1'022</b>

#### Anzahl neu erstellte Wohnungen nach Anzahl Zimmer

Im Jahr 2010 beträgt der Anteil der Neuwohnungen mit mindestens 4 Räumen an allen Neuwohnungen im Kanton Solothurn 71% (Schweiz: 65%; siehe Tabelle 4.9; **C01.04**). 2002 beträgt dieser Anteil im Kanton 87%. Gegenüber 2002 ist Ende 2010 vor allem der Anteil der 2- und 3-Zimmerwohnungen höher, während derjenige der 5-Zimmerwohnung tiefer ist.

71% der im Jahr 2010 neu erstellten Wohnungen weisen mindestens 4 Räume auf (Schweiz: 65%).

#### Wohnbaugenossenschaften

Die UNO hat das Jahr 2012 zum internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz zählt mehr als 1'000 Mitglieder, welche rund 140'000 Wohnungen in der Schweiz verwalten. Der Regionalverband Bern-Solothurn vertritt die Interessen von 151 Wohnbaugenossenschaften mit knapp 19'000 Wohnungen.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger leisten einen wichtigen Beitrag für das preisgünstige Wohnungsmarktsegment. Im Jahr 2000 machen die Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger ca. 8% aller Wohnungen aus und werden zu 15–20% tieferen Preisen als die übrigen Wohnungsmieten vermietet. In einzelnen Städten wie Zürich ist sowohl der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger höher als auch die Differenz zu den Mietpreisen der übrigen Wohnungsanbietenden (bis zu 30% günstiger). Gemeinnützige Wohnbauträger bauen nach Möglichkeit «gezielt preiswerte Mietwohnungen wie auch Familienwohnungen für den Mittelstand» (Bundesamt für Wohnungswesen 2012, 9).

Quellen: Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2013; Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn 2013; Bundesamt für Wohnungswesen 2012

**Tabelle 4.9: Verteilung der neu erstellten Wohnungen nach Anzahl Räumen, Kanton Solothurn (Sozialregionen), 2010**

Quellen: WOBAU; für die Schweiz  
Bundesamt für Statistik 2013

Sozialregion	Anteil der neuen Wohnungen mit ... Räumen an allen neuen Wohnungen in %					Anzahl absolut
	1	2	3	4	5 und mehr	
Bucheggberg, Biberist, Lohn-Ammannsegg - BBL	0	6	21	33	40	120
Dorneck	1	5	8	47	39	137
Mittlerer und unterer Leberberg - MUL	0	3	25	27	44	153
Oberer Leberberg	3	0	5	14	78	37
Oberes Niederamt - SON	0	5	15	52	28	79
Olten	0	18	9	58	16	45
Solothurn	0	9	42	30	19	103
Thal-Gäu	7	12	16	42	23	183
Thierstein	0	0	7	24	69	29
Unteres Niederamt - SRUN	0	6	6	27	60	48
Untergäu	0	12	28	42	18	116
Wasseramt Ost	2	13	32	16	37	62
Wasseramt Süd	0	0	9	46	45	67
Zuchwil-Luterbach	0	18	35	32	15	74
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>37</b>	<b>34</b>	<b>1'253</b>
<b>Kanton Solothurn (2002)</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>38</b>	<b>49</b>	<b>816</b>
<b>Schweiz</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>43'632</b>

### Leerstehende Wohnungen

#### Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer<sup>4</sup> beläuft sich im Jahr 2011 für den Kanton Solothurn auf 2.1% (siehe Tabelle 4.10). Sie beträgt im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2011 1.9% (Schweiz: 1.0%).

Am höchsten ist die Leerwohnungsziffer 2011 in der Sozialregion Zuchwil-Luterbach mit 5.6%, am tiefsten mit 0.4% in Solothurn (siehe Abbildung 4.1; C01.05). 2003 beträgt die Leerwohnungsziffer im Kanton 1.7% (im Durchschnitt 1994–2002: 2.6%).

**Tabelle 4.10: Leerwohnungsziffer, Kanton Solothurn (Sozialregionen), 2011**

Quelle: LEWO

Sozialregion	Leerwohnungsziffer in %
Bucheggberg, Biberist, Lohn-Ammannsegg - BBL	0.9
Dorneck	2.0
Mittlerer und unterer Leberberg - MUL	1.4
Oberer Leberberg	1.9
Oberes Niederamt - SON	4.5
Olten	2.0
Solothurn	0.4
Thal-Gäu	2.8
Thierstein	1.6
Unteres Niederamt - SRUN	1.7
Untergäu	1.1
Wasseramt Ost	3.3
Wasseramt Süd	1.3
Zuchwil-Luterbach	5.6
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>2.1</b>

#### Bemerkungen:

Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil der leerstehenden Wohnungen am Wohnungsbestand.

Seit dem Jahr 2010 wird die Leerwohnungsziffer aufgrund des Wohnungsbestandes der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) berechnet. Angaben 2011 gemäss neuer GWS.

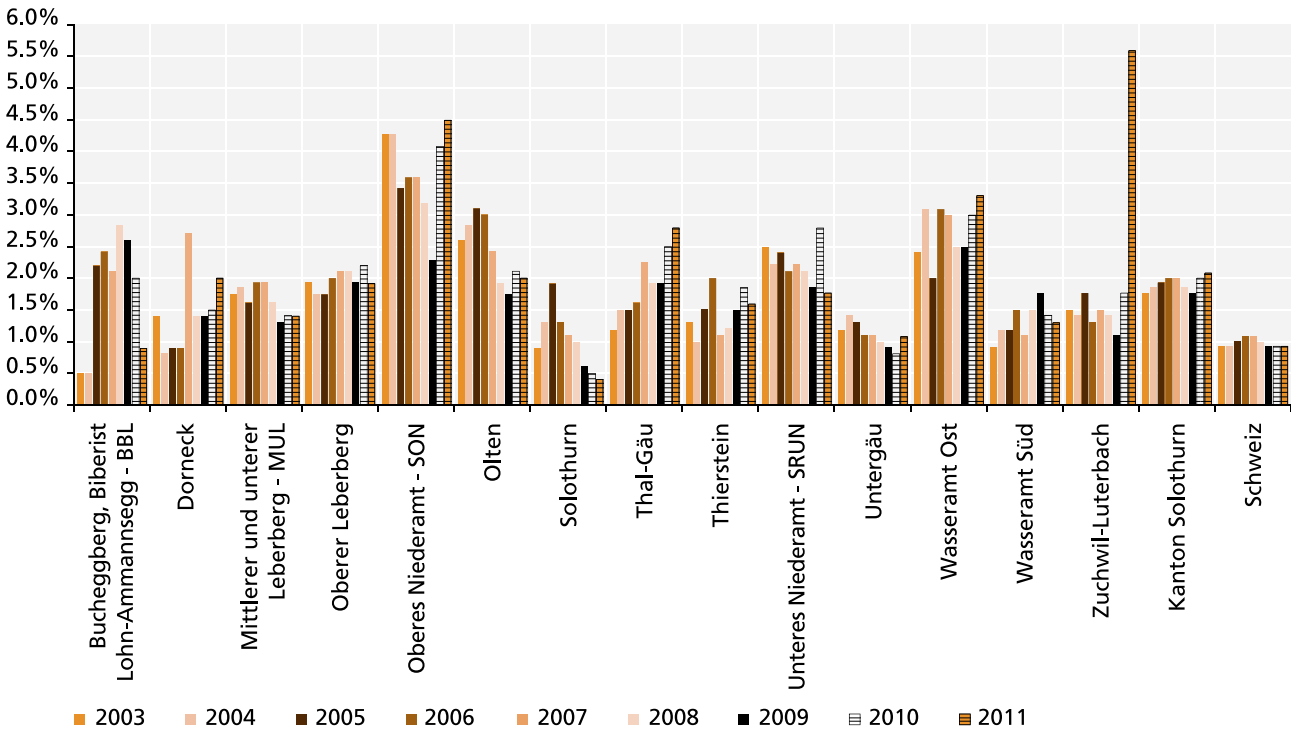
Die Leerwohnungsziffer beläuft sich 2011 auf 2.1%. Im 9-Jahresvergleich hat die Leerwohnungsziffer abgenommen: 1994–2002 beträgt die mittlere Leerwohnungsziffer 2.6%, von 2003–2011 1.9%.

<sup>4</sup> **Leerwohnungsziffer:** Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil der leerstehenden Wohnungen am Wohnungsbestand. Zwischen 1985 und 2010 wird die Leerwohnungsziffer anhand des approximativen Gesamtwohnungsbestandes des Vorjahres berechnet (Stichtag: 1. Juni). Seit dem Jahr 2010 wird die Leerwohnungsziffer aufgrund des Wohnungsbestandes der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) berechnet. Angaben 2011 gemäss neuer GWS.



**Abbildung 4.1: Leerwohnungsziffer, Kanton Solothurn (Sozialregionen) und Schweiz, 2003–2010**

Quelle: LEWO


**Bemerkungen:**

Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil der leerstehenden Wohnungen am Wohnungsbestand.

Zwischen 1985 und 2010 wird die Leerwohnungsziffer anhand des approximativen Gesamtwohnungsbestandes des Vorjahres berechnet (Stichtag: 1. Juni).

Seit dem Jahr 2010 wird die Leerwohnungsziffer aufgrund des Wohnungsbestandes der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) berechnet. Angaben 2011 gemäss neuer GWS.

**Leerwohnungsbestand**

Die jährliche Statistik zum Leerwohnungsbestand des Bundesamts für Statistik (BFS), aus welcher die Leerwohnungsziffer berechnet wird, stützt sich auf Angaben der Gemeinden. Die Erhebungsmethode zur Bestimmung des Leerwohnungsbestandes ist dabei den Gemeinden überlassen. Im Rahmen der Erhebung des Leerwohnungsbestandes 2005 wurden die Gemeinden vom BFS nach der angewendeten Erhebungsmethode gefragt (vgl. Sager 2006). Die Gemeinden verwenden insgesamt knapp 50 verschiedene Methodenkombinationen, welche sich aus fünf Quellen sowie der Quelle «andere Methode» zusammensetzen. Folgende Anteile ergeben sich für die sechs Quellen (aufgrund von Mehrfachnennungen ist das

Total grösser als 100%): Rund 55% der Gemeinden (n=2278) befragen Verwaltungen und Eigentümer/innen; etwa 52% verwenden Daten aus der Einwohnerkontrolle, rund 25% stützen sich auf die Analyse von Zeitungs- und Internetinseraten, etwa 15% benützen Informationen des jeweiligen Elektrizitätswerks und 8% beziehen die Angaben aus dem amtlichen Anzeiger. Andere Quellen benützen etwa 19% der Gemeinden.

Quelle: gemäss Auskunft der Sektion Konjunkturerhebungen des BFS (vgl. Sager 2006)

**Anzahl Leerwohnungen nach Anzahl Zimmer**

Am 1. Juni 2011 standen im Kanton Solothurn 2'603 Wohnungen leer. Davon sind 35% 3-Zimmer- und 30% 4-Zimmerwohnungen. 13% der leerstehenden Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, 9% in Neubauten, die nicht älter als 2 Jahre sind (siehe Tabelle 4.11; C01.06). Am meisten leerstehende Wohnungen finden

**Tabelle 4.11: Verteilung der leerstehenden Wohnungen nach Anzahl Zimmer, Kanton Solothurn (Sozialregionen), 2011**

Quelle: LEWO

Sozialregion	Total (absolut)	Anteil der leerstehenden Wohnungen mit ... Räumen am Total in %						Anteil in %	
		1	2	3	4	5	6 und mehr	in Einfamilienhäusern	in Neubauten bis 2-jährig
Bucheggberg, Biberist, Lohn-Ammannsegg - BBL	77	16	27	38	29	18	3	16	27
Dorneck	182	41	31	18	32	28	12	41	31
Mittlerer und unterer Leberberg - MUL	118	19	20	29	42	9	0	19	20
Oberer Leberberg	246	3	3	41	23	11	1	3	3
Oberes Niederamt - SON	277	10	3	38	30	9	5	10	3
Olten	276	7	1	37	27	8	1	7	1
Solothurn	41	0	0	71	12	2	0	0	0
Thal-Gäu	414	16	14	27	30	15	4	16	14
Thierstein	106	33	1	26	34	16	10	33	1
Unteres Niederamt - SRUN	149	26	13	39	32	12	9	26	13
Untergäu	90	14	21	30	44	12	1	14	21
Wasseramt Ost	217	6	0	30	32	15	4	6	0
Wasseramt Süd	67	13	4	37	36	7	3	13	4
Zuchwil-Luterbach	343	3	1	48	24	5	2	3	1
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>2'603</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>9</b>

Basis:

Leerstehende Wohnungen am 1. Juni 2011.

sich (in absoluten Zahlen) in der Sozialregion Thal-Gäu, am wenigsten in Solothurn. Der Anteil der leerstehenden Wohnungen mit mindestens 5 Zimmern beträgt 16%, fünf Prozentpunkte mehr als 2003 (11%). Auch der Anteil der leerstehenden Wohnungen in Einfamilienhäusern ist 2011 höher als 2003 (13% gegenüber 10%), gleiches gilt für den Anteil in Neubauten (bis 2-jährig): 9% gegenüber 2% im 2003.

**4.3 Wohnformen**

Zur Beschreibung der Wohnformen, also wie viele Personen miteinander in einem Haushalt wohnen und wie diese Personen zueinander stehen, können Resultate aus der Volkszählung verwendet werden. Im Gegensatz zur Volkszählung 2000 stehen in derjenigen aus dem Jahr 2010 bisher weniger detaillierte Angaben zur Verfügung.

Im Folgenden werden Angaben zur Verteilung der Haushalte und der ständigen Wohnbevölkerung nach Haushaltsgrösse für das Jahr 2010 vorgestellt. Weiter werden die Wohneigentums- und Mietverhältnisse im Kanton Solothurn und die durchschnittlichen Mietpreise vorgestellt.

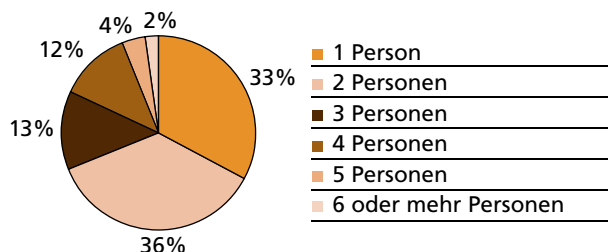
**Wohnformen**

**Nach Haushalt**

Ein Drittel der 112'476 Haushalte im Kanton Solothurn sind Einpersonenhaushalte, weitere 36% sind Zweipersonenhaushalte. In 18% der Haushalte leben vier oder mehr Personen (siehe Abbildung 4.2).

**Abbildung 4.2: Verteilung der Privathaushalte nach Haushaltsgrösse, Kanton Solothurn, 2010**

Quelle: VZ



Bemerkung:

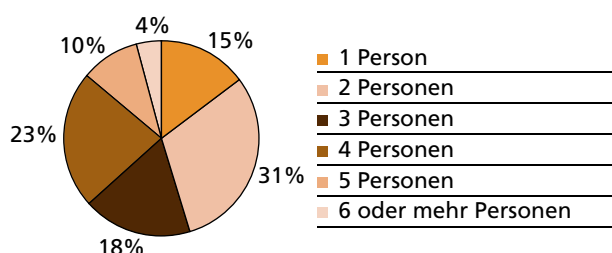
Stand per 31.12.2010.

### Nach Personen

Im Jahr 2010 leben 15% der Wohnbevölkerung des Kantons in einem Einpersonenhaushalt und 31% in einem Zweipersonenhaushalt. 37% der Wohnbevölkerung leben in einem Haushalt mit mindestens vier Personen (siehe Abbildung 4.3).

**Abbildung 4.3: Verteilung der ständigen Wohnbevölkerung nach Haushaltsgrösse, Kanton Solothurn, 2010**

Quelle: VZ (Auswertungsstand am 13.12.2012)



#### Bemerkung:

Stand per 31.12.2010.

### Nach Sozialregionen

Überdurchschnittlich hohe Anteile von Einpersonenhaushalten weisen insbesondere die Sozialregionen Solothurn, Olten und Zuchwil-Luterbach auf (siehe Tabelle 4.12).

### Wohneigentum / Mietverhältnis

Der Anteil der Mietwohnungen an allen bewohnten Wohnungen beträgt im Jahr 2010 46%, 40% machen die Eigentümer/innen eines Hauses aus. Stockwerk- oder Wohnungseigentum trifft auf 7% aller Wohnungen zu. In der gesamten Schweiz ist der Anteil der Mietwohnungen mit 56% höher, während der Anteil der Hauseigentümer/innen 25% beträgt (siehe Tabelle 4.13; **C02.01**). Gegenüber dem Jahr 2000 hat der Anteil der Mietwohnungen im Kanton Solothurn von 49% auf 46% im 2010 abgenommen. Umgekehrt hat der Anteil der Hauseigentümer/innen von 34% auf 40% zugenommen.

### Wohneigentumsquote

Der Kanton Solothurn weist mit einer Wohneigentumsquote<sup>5</sup> von 48.7% eine deutlich höhere Quote an selbstbewohntem Wohneigentum auf als die gesamte Schweiz (36.8%; **C02.02**).

**Tabelle 4.12: Verteilung der Haushalte nach Haushaltgrösse, Kanton Solothurn (Sozialregionen), 2010**

Quelle: VZ (Auswertungsstand am 13.12.2012)

Sozialregion	Anteil Haushalte mit ...				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen
Bucheggberg, Biberist, Lohn-Ammannsegg - BBL	29	36	14	14	6
Dorneck	29	36	13	15	6
Mittlerer und unterer Leberberg - MUL	31	37	13	13	5
Oberer Leberberg	36	35	13	11	5
Oberes Niederamt - SON	29	36	14	15	6
Olten	41	33	11	9	5
Solothurn	45	32	11	8	4
Thal-Gäu	29	35	14	14	8
Thierstein	27	36	15	15	8
Unteres Niederamt - SRUN	31	35	14	14	6
Untergäu	30	37	13	14	6
Wasseramt Ost	29	34	15	15	6
Wasseramt Süd	27	37	15	14	7
Zuchwil-Luterbach	39	32	12	12	5
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>6</b>

#### Bemerkung:

Stand per 31.12.2010.

<sup>5</sup> **Wohneigentumsquote:** Anteil der vom Eigentümer, der Eigentümerin selbst bewohnten Wohnungen (Eigentümer/in des Hauses, Stockwerk-/Wohnungseigentümer/in) am Bestand der bewohnten Wohnungen. Die Wohnungen, für welche der Bewohnertyp unbekannt ist, wurden für die Berechnung der Quote nicht berücksichtigt.

**Tabelle 4.13: Verteilung der Wohnungen nach Wohneigentumsverhältnis und Wohneigentumsquote, Kanton Solothurn und Schweiz, 2010**

Quelle: VZ

	Anteil in %		Vertrauensintervall	
	Kanton Solothurn	Schweiz	Kanton Solothurn	Schweiz
Wohneigentumsverhältnis				
Mieter/in oder Untermieter/in	46	56	(44.6–48.0)	(55.5–56.1)
Genossenschafter/in	(1)	3	(0.6–1.2)	(2.8–2.9)
Stockwerk-/Wohnungseigentümer/in	7	11	(6.7–8.1)	(10.5–10.8)
Eigentümer/in des Hauses	40	25	(39.2–41.7)	(25.3–25.6)
andere Situation	3	3	(2.7–3.6)	(3.3–3.4)
Unbekannt	2	2	(1.4–2.2)	(1.9–2.0)
<b>Wohneigentumsquote</b>	<b>48.7</b>	<b>36.8</b>	<b>(47.3–50.1)</b>	<b>(36.6–37.0)</b>

**Basis:**

Bewohnte Wohnungen im Kanton Solothurn (112'476) bzw. in der Schweiz (3'505'616).

**Bemerkungen:**

( ) Angabe beruht auf höchstens 50 Beobachtungen, das Resultat ist mit Vorsicht zu interpretieren.

Andere Situation: Wohnung wird von einem oder einer Verwandten oder Arbeitgeber/in kostenlos zur Verfügung gestellt, Dienstwohnung (z. B. Abwartwohnung), Pächter/in.

Wohneigentumsquote: Anteil der vom Eigentümer, der Eigentümerin selbst bewohnten Wohnungen (Eigentümer/in des Hauses, Stockwerk-/Wohnungseigentümer/in) am Bestand der bewohnten Wohnungen. Die Wohnungen, für welche der Bewohnertyp unbekannt ist, wurden für die Berechnung der Quote nicht berücksichtigt.

Vertrauensintervall: Anteil bzw. Wohneigentumsquote gemäss Vertrauensintervall.

**Höhe der Mieten**

Die durchschnittliche Miete beträgt im Kanton Solothurn im Jahr 2010 1'145 Franken. Dies sind 11% weniger Miete als in der gesamten Schweiz. Die 2- und 3-Zimmerwohnungen sind im Kanton Solothurn im Durchschnitt 14% günstiger als in der Schweiz (siehe Tabelle 4.14; C02.03). Gegenüber dem Jahr 2000 ist der durchschnittliche nominelle Mietpreis im Jahr 2010 im Kanton Solothurn um 44% höher, in der Schweiz beträgt die Zunahme 21%.

Überdurchschnittlich teuer sind im Kanton Solothurn wie auch in der gesamten Schweiz die Wohnungen, die zwischen 2001 und 2010 erbaut wurden. Diese sind im Kanton Solothurn

44% (Schweiz: 47%) teurer als die durchschnittliche Miete. Die zwischen 1991 und 2000 gebauten Wohnungen sind 14% (16%) und die zwischen 1981 und 1990 gebauten Wohnungen 10% (11%) teurer als die durchschnittliche Miete aller Wohnungen. Je 11% günstiger als die durchschnittliche Miete sind die zwischen 1946 und 1960 und zwischen 1961 und 1970 erbauten Wohnungen (VZ).

**Tabelle 4.14: Durchschnittliche Nettomiete nach Anzahl Zimmer, Kanton Solothurn und Schweiz, 2010**

Quelle: VZ

Wohnungen mit ... Zimmern	Miete in Franken			Vertrauensintervall	
	Kanton Solothurn	Schweiz	Differenz	Kanton Solothurn	Schweiz
2	867	1'007	-14	(799–935)	(1'000–1'014)
3	1'042	1'216	-14	(1'017–1'067)	(1'211–1'221)
4	1'285	1'474	-13	(1'246–1'324)	(1'468–1'480)
5	1'587	1'797	-12	(1'519–1'655)	(1'781–1'813)
<b>alle Wohnungen</b>	<b>1'145</b>	<b>1'284</b>	<b>-11</b>	<b>(1'122–1'168)</b>	<b>(1'280–1'288)</b>

**Bemerkungen:**

Miete: Monatlicher Netto-Mietzins (ohne Neben- und Heizkosten) für bewohnte Wohnungen.

Differenz: Miete im Kanton Solothurn im Verhältnis zur Miete Schweiz (=100%; Differenz in %).

Angaben zu den Wohnungen mit 1 Zimmer resp. 6 und mehr Zimmern sind für den Kanton Solothurn aufgrund geringer Fallzahlen statistisch nicht zuverlässig.

Vertrauensintervall: Miete in Franken gemäss Vertrauensintervall.

**4.4 Zufriedenheit mit der Wohnsituation**

Die Wohnsituation bemisst sich nicht zuletzt auch an der Zufriedenheit mit der Wohnsituation und an der Wohndichte, der Anzahl Zimmer pro Person. Dafür wird auf Angaben der Gesundheitsbefragung zurückgegriffen, die Aussagen für den Espace Mittelland, zu dem der Kanton Solothurn gezählt wird, ermöglichen. Weiter werden Angaben zu Wohnungsmerkmalen vorgestellt.

### Belastungen im Wohnbereich

Über die Hälfte der Wohnbevölkerung im Espace Mittelland (51%), und knapp die Hälfte (47%) in der Schweiz, berichten im Jahr 2007 von keinen Störungen im Wohnbereich. Die grössten Störungen bilden mit 40% der Autolärm und der Lärm von Personen ausserhalb des eigenen Haushalts mit 34% (siehe Tabelle 4.15; C03.01). Im Jahr 2002 nennen im Kanton Solothurn 18% Autolärm (Schweiz: 24%) und 15% «menschlichen Lärm» (18%) als Störung.

Über die Hälfte der Wohnbevölkerung im Espace Mittelland (51%), und knapp die Hälfte (47%) in der Schweiz, berichten im Jahr 2007 von keinen Störungen im Wohnbereich.

**Tabelle 4.15: Anteil der Personen der Wohnbevölkerung, die Störungen im Wohnbereich nennen, Espace Mittelland und Schweiz, 2007**

Quelle: SGB, gewichtete Daten

Art der Störung	Anteil in %	
	Espace Mittelland	Schweiz
keine Störungen	51	47
Autolärm	40	42
Lärm von Leuten oder Kindern, ausserhalb eigener Haushalt	34	35
andere Störungen	22	20
Belästigung durch Landwirtschaft	19	14
Verkehrsabgase	16	18
Eisenbahn	15	13
Flugzeuge	10	19
Industrieabgase	8	6
Mobilfunkantenne	8	9
elektromagnetisches Feld	6	6
Industrie/Gewerbe	5	5

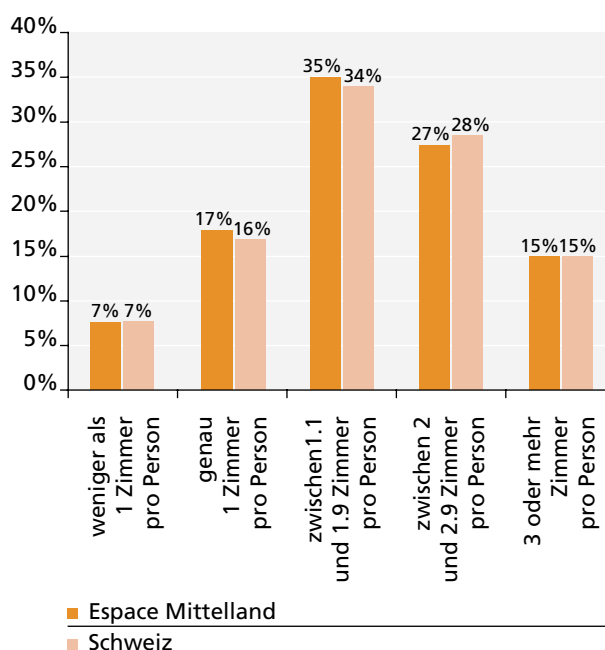
### Wohndichte

Die Wohndichte wird berechnet aus der Anzahl der Zimmer geteilt durch die Anzahl Personen im Haushalt. Eine gewisse Unschärfe der Wohndichte ergibt sich daraus, dass bei den 1- bis 4-Zimmerwohnungen jeweils auch Wohnungen mit einem halben Zimmer mehr dazugezählt werden. Diese Wohnungen mit halben Zimmern werden in der Wohndichte nicht berücksichtigt, d.h. z.B. die 3 ½-Zimmerwohnungen werden für die Dichte wie die 3-Zimmerwohnungen behandelt.

17% der Personen ab 15 Jahren im Espace Mittelland (Schweiz: 16%) verfügen über genau 1 Zimmer pro Person im Haushalt. Drei oder mehr Zimmer pro Person stehen 15% der Wohnbevölkerung zur Verfügung (siehe Abbildung 4.4; C03.02). Im Jahr 2002 verfügen im Kanton Solothurn 12% über genau ein Zimmer pro Person und 25% über drei oder mehr Zimmer pro Person.

**Abbildung 4.4: Verteilung der Wohnbevölkerung nach Anzahl Zimmer pro Person, Espace Mittelland und Schweiz, 2007**

Quelle: SGB, gewichtete Daten



### Wohnungsmerkmale

16% der Wohnbevölkerung im Espace Mittelland wohnen in einem lärmigen Quartier, 9% in einer feuchten Wohnung und 7% in einer ungenügend geheizten Wohnung. Die Anteile sind in der gesamten Schweiz nahezu gleich hoch (siehe Tabelle 4.16).

### Schlichtungserfolg bei Miet- und Wohnstreitigkeiten

Ebenfalls in Verbindung mit der Zufriedenheit mit der Wohnsituation kann der Schlichtungserfolg bei Miet- und Wohnstreitigkeiten gesehen werden.

Im Leistungsauftrag für das Amt für soziale Sicherheit (ASO) des Kantons Solothurn ist festgelegt, dass der Schlichtungserfolg bei Miet- und Wohnstreitigkeiten 2011 mindestens 87% erreichen soll (vgl. RRB 2009/1669). Der Schlichtungserfolg wird daran gemessen, dass keine Klagebe-

willigungserfolgt. Von den 656 im Tätigkeitsbericht des ASO für 2011 ausgewiesenen Erledigungen entfallen 87% auf Erledigungen ohne Klagebewilligungen, womit der Schlichtungserfolg erreicht wurde (C03.03).

**Tabelle 4.16: Anteil der Personen der Wohnbevölkerung nach Merkmalen der Wohnung, Espace Mittelland und Schweiz, 2010**

Quelle: SILC, gewichtete Daten

Merkmal der Wohnung	Anteil in %	
	Espace Mittelland	Schweiz
ungenügend geheizt	7	7
dunkle Wohnung	5	5
feucht	9	9
in einem lärmigen Quartier gelegen	16	17

#### 4.5 Zusammenfassung

##### 1. Die Zunahme des Wohnungsbestands im Kanton übertrifft die Zunahme der Bevölkerung deutlich.

Zwischen 2000 und 2010 hat der Wohnungsbestand im Kanton Solothurn um 11% zugenommen, während die Wohnbevölkerung in derselben Zeit um rund 4% angewachsen ist.

##### 2. Die Wohnungen im Kanton Solothurn sind im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt grösser, günstiger und verfügen über mehr Zimmer. Auch der Anteil der Einfamilienhäuser und der Wohngebäude mit wenigen Etagen ist überdurchschnittlich. Die Wohneigentumsquote ist höher als die in der gesamten Schweiz.

Im Jahr 2010 verfügen 64% der Wohnungen im Kanton Solothurn über mindestens 4 Zimmer, in der Schweiz trifft dies auf 53% der Wohnungen zu. Bezogen auf die Wohnfläche weisen 48% der Wohnungen im Kanton Solothurn mindestens 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf, in der Schweiz sind es 41% (2010). Die Mieten im Kanton Solothurn sind rund 11% tiefer als in der gesamten Schweiz. Insgesamt 35% aller Wohnungen im Kanton Solothurn befinden sich in Einfamilienhäusern, während dies für 23% der Wohnungen in der gesamten Schweiz gilt. 67% der Gebäude mit Wohnnutzung im Kanton Solothurn haben höchstens 2 Etagen, in der Schweiz sind es 53%. Die Wohneigentumsquote beträgt im Kanton Solothurn knapp 49% gegenüber 37% in der Schweiz.

##### 3. Der jährliche Zuwachs an Neuwohnungen im Kanton Solothurn hat sich 2003 bis 2010 verlangsamt gegenüber 1990 bis 2002.

Wurden zwischen 1990 und 2002 noch rund 1'270 Neuwohnungen pro Jahr erstellt, sind es zwischen 2003 und 2010 noch knapp 1'000.

##### 4. Die Leerwohnungsziffer im Kanton hat im mittelfristigen Vergleich abgenommen, ist aber weiterhin deutlich höher als in der Schweiz. Sie variiert stark zwischen den Sozialregionen.

Zwischen 1994 und 2002 beträgt die mittlere Leerwohnungsziffer 2.6%, von 2003 bis 2011 1.9% (Schweiz: 1.0%). Bei den Sozialregionen reicht die Ziffer von 0.4% (Solothurn) bis 5.6% (Zuchwil-Luterbach).

#### 4.6 Literatur

Bundesamt für Statistik (2011a). Wohnungen nach Zimmerzahl und Wohnfläche (Tabelle 9.2.2.1.3). URL: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/lexi.Document.21141.xls> [Zugriffsdatum: 15. März 2013].

Bundesamt für Statistik (2011b). Bau- und Wohnungswesen. Gebäude- und Wohnungsstatistik Daten (ZIP-Datei zp-x-09\_2011-526; darin Datei je-d-09.02.02.01.10.xls). URL: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/04/03.Document.150093.zip> [Zugriffsdatum: 15. März 2013].

Bundesamt für Statistik (2011c). Wohnungen nach Zimmerzahl, Bauperiode und Kantonen (Tabelle 9.2.2.1.1). URL: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/lexi.Document.21137.xls> [Zugriffsdatum: 15. März 2013].

Bundesamt für Statistik (2011d). Gebäude nach Kategorie, Bauperiode und Kantonen (Tabelle 9.2.1.2). URL: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/lexi.Document.21131.xls> [Zugriffsdatum: 15. März 2013].

Bundesamt für Statistik (2011e). Bau- und Wohnungswesen. Gebäude- und Wohnungsstatistik Daten (ZIP-Datei zp-x-09\_2011-526; darin Datei je-d-09.02.01.00.xls). URL: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/04/03.Document.150093.zip> [Zugriffsdatum: 15. März 2013].

Bundesamt für Statistik (2011f). Neu erstellte Gebäude mit Wohnungen, neu erstellte Wohnungen nach Kategorie der Gebäude und Kantonen (Tabelle 9.4.3.3.3). URL: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/lexi.Document.101853.xls> [Zugriffsdatum: 9. Januar 2012].

Bundesamt für Statistik (2013). Neu erstellte Wohnungen nach Anzahl der Zimmer sowie nach Kategorie und Typ der Gebäude (Tabelle 9.4.3.2.2). URL: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/lexi.Document.101843.xls> [Zugriffsdatum: 15. März 2013].

Bundesamt für Wohnungswesen (2012). Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. URL: [http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/index.html?lang=de&download=NHZLpZeg7t,Inp6I0N-TU042I2Z6In1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gp-JCDd4F,gmym162epYbg2c\\_JjKbNoKSn6A--](http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/index.html?lang=de&download=NHZLpZeg7t,Inp6I0N-TU042I2Z6In1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gp-JCDd4F,gmym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--) [Zugriffsdatum: 20. März 2013].

Sager, Daniel (2006). Überprüfung einer Ergänzung oder Ersetzung der Leerwohnungszählung durch eine IT-Lösung (Modul 2 – Qualität der Leerstandsstatistik und (technische) Nutzbarkeit von Inseratedaten). Studie im Auftrag des Bundesamtes für Statistik und des Bundesamtes für Wohnungswesen. Zürich: Meta-Sys.

Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn (2013). Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn, Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger. URL: <http://www.wbg-beso.ch/> [Zugriffsdatum: 15. März 2013].

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2013). Willkommen bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz. URL: <http://www.wbg-schweiz.ch/> [Zugriffsdatum: 15. März 2013].