

Wohnungsmarkt - Wohnungsnot?

Autor(en): **Gurtner, P.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **65 (1990)**

Heft 5: **Wohnungsmarkt**

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105738>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Von Dr. P. Gurtner, Vizedirektor des Bundesamtes für Wohnungswesen

Genossenschaftlicher Wohnungsbau

Wohnungsmarkt – Wohnungsnot?

Die Symptome sind unübersehbar. Strassendemonstrationen und lokale Wahlprogramme, verstärkte Medienpräsenz, gesetzgeberische Aktivitäten und parlamentarische Vorstösse: Die Wohnungsfrage ist wieder aktuell und wie immer kontrovers, was sich hüben und drüben in Zahlenfechtereien mit Belegungsdichten, Wohnkosten, Wohnflächen oder Leerwohnungszahlen niederschlägt.

Dabei bleibt häufig ausser acht, dass sich Wohnungsnot nicht auf die Tatsache quantitativer Mangelsituationen beschränkt. Zu ihr gehören auch:

- Die strukturellen Wohnungsprobleme spezifischer Gruppen, die sich überhöhten Mietbelastungen oder baulichen Barrieren gegenübersehen.
- Das individuelle Missgeschick, infolge Handänderung, Sanierung oder Umnutzung die angestammte Wohnung verlassen zu müssen.
- Das latente Gefühl der Unsicherheit, als Mieter am kürzeren Hebel zu sitzen.
- Die Unmöglichkeit, eine Wohnung dort zu beziehen, wo man sie lagemässig gerne hätte.
- Die abnehmende Fähigkeit weiter Bevölkerungsgruppen, jemals Wohneigentum zu erwerben.
- Die Belästigung durch Immissionen.
- Die spezifische Diskriminierung von Ausländern, kinderreichen Familien und sozialen Randgruppen oder
- die Tatsache, über Hausordnungen, Bauweisen, Wohnumfeldgestaltung und andere Elemente des Wohnens nicht mitentscheiden zu können.

Augenfälligstes Merkmal mag zwar die generelle Wohnknappheit sein, zu der unter anderem die starken Einkommenssteigerungen, die überproportionale Zunahme der Haushalte, die Zweckentfremdung von Wohnraum sowie die allen Prognosen widersprechende Bevölkerungsentwicklung beigetragen haben. Allein in den letzten zwei Jahren wuchs die Einwohnerzahl mit rund 100 000 Personen gleich stark wie im ganzen Jahrzehnt 1970 bis 1980.

Daneben dürfte es jedoch je länger, je mehr gerade die Kumulation der übrigen Unzulänglichkeiten sein, die heute an der Wurzel der «neuen» Wohnungsnot liegt und das Spannungspotential auf dem

Wohnungsmarkt aufbaut. Zu ihrer Behebung sind daher nicht nur zusätzliche Wohnungen, sondern auch organisatorische Massnahmen, bessere Nutzungskonzepte, gezielte finanzielle Zuschüsse und eine gute Abstimmung der einzelnen Sachpolitiken gefragt. Es braucht kurzum ein Instrumentarium, das der skizzierten Vielschichtigkeit der Wohnungsnot Rechnung trägt.

Versuchen wir daher, anhand spezifischer «Problempakete» stichwortartig einige Handlungsmöglichkeiten zu skizzieren.

Der Bestand an preisgünstigem Wohnraum nimmt laufend ab. Damit verschlechtert sich die Wohnungsversorgung wirtschaftlich benachteiligter Haushalte und Einzelpersonen. Mitverantwortlich für diese Situation ist die über den Bodenpreis gesteuerte Verdrängung billiger Wohnungen durch wirtschaftlich stärkere Wohn-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen. Abbrüche, Luxussanierungen und Umnutzungen von Wohnraum sind Zeugen dieses Prozesses, der häufig gerade die einkommensschwächsten Haushalte zum Bezug teurer Neuwohnungen zwingt.

Massnahmen:

a) Dem Verdrängungsdruck ist durch klare Zonenordnungen und konsequente Nutzungspläne zu begegnen. Zudem wäre zu prüfen, inwieweit sich letztere in Richtung Wohnraumerhaltung und eigentlicher Erneuerungszonen verfeinern lassen.

b) Preisgünstiger Wohnraum sollte für untere Einkommensschichten primär nicht durch hochsubventionierte Neubauten, sondern durch die Erhaltung bescheidener Altbausubstanz gesichert werden. Das bedingt Zurückhaltung bei Erneuerungsarbeiten. Ferner drängen sich auf lokaler Ebene im Bedarfsfall gezielte Abbruchbeschränkungen und Sanierungsrichtlinien auf.

c) Zur Erhaltung und Förderung preisgünstiger Wohnungen sind im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes und auf kantonaler und lokaler Ebene höhere Mittel zugunsten gemeinnütziger Bauträger bereitzustellen.

Der Boden- und Liegenschaftsmarkt ist aus den Fugen geraten. Auszonen, mangelnde Verfügbarkeit

von Bauland und verschwenderische Nutzungen drücken auf das Landangebot. Die daraus resultierenden Preiserhöhungen kumulieren sich mit den Preiseffekten positiver Nutzungserwartungen, reichlicher Kapitalversorgung oder verbesserter Verkehrserschliessungen. Das alles führt zu Eigentumskonzentration und «leistungslosen» Bodeneinkommen, deren Höhe und einseitige Verteilung zum öffentlichen Ärgernis geworden sind.

Massnahmen:

a) Das Bauland ist durch raschere Umnutzung brachliegender Gebiete, durch bessere Ausnützung des Landes in überbauten Quartieren, durch rechtzeitige und bedarfsgerechte Erschliessung sowie durch Vorkehren gegen übermässige Baulandhortung zu erhöhen.

b) Aus politischen und ethischen Überlegungen ist eine ausgewogenere Verteilung der Grundrente zwischen Eigentümern, Mietern und der öffentlichen Hand anzustreben. Dabei kann die Preisbildung im Hinblick auf die sparsame Verwendung des Bodens durchaus den Marktkräften überlassen bleiben. Man sollte sie jedoch durch transparenzerhöhende Massnahmen (Anzeigepflicht, Öffentlichkeit des Grundbuchs usw.) verbessern und die als «unverdiert» betrachteten Bodengewinne durch eine effizientere Mehrwertabgabe, durch die reale Abtretung von Nutzungsrechten an die öffentliche Hand oder durch Grundstückgewinn- und Liegenschaftssteuern verstärkt abschöpfen. Die Erträge wären über öffentliche Förderungsmittel, Wohnbaufonds oder ähnliche Massnahmen direkt zum Ausgleich der einkommens- und verteilungspolitischen Nachteile hoher Bodenpreise und Wohnkosten einzusetzen.

c) Im vorhandenen Liegenschaftsbestand, bei dem für autonome Wertsteigerungen weder im Zuge von Handänderungen noch infolge planerischer Mehrwerte Abschöpfungsmöglichkeiten bestehen, können verteilungspolitische Anliegen über das Mietrecht angegangen werden.

Die individuelle Wohnungsnot zeigt sich bei manchen Familien nicht oder nicht ausschliesslich als Mengen- oder Preisproblem. Viele Haushalte werden bei der Wohnungssuche wegen der Kinderzahl, als Gastarbeiter oder

Asylant, ferner als Folge spezifischer Wohngewohnheiten und anderer Eigenschaften in vielfältiger Weise diskriminiert.

Hinzu kommt, dass im Zuge der «neuen Armut» eine wachsende Zahl von Einzelpersonen und Familien sozial und wirtschaftlich marginalisiert und vom normalen Wohnungsmarkt praktisch ausgeschlossen wird.

Massnahmen:

a) Zur Wohnungsversorgung der benachteiligten Randgruppen sind auf lokaler Ebene Spezialmassnahmen zu ergreifen, die über die ordentliche Wohnbauförderung hinausgehen und durch die erwähnten Abschöpfungserträge gezielt finanziert werden können. Denkbar sind individuelle Mietbeihilfen, der Erwerb oder die Miete von Altwohnungen durch die öffentliche Hand, die Förderung von Integrationsmodellen zur Mischung verschiedener Bewohnerschichten und anderes mehr.

b) Im Sinne einer «Sozialcharta» könnten sich staatliche und private Vermieter sowie gemeinnützige Bauträger verpflichten, bei der Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen einen bestimmten Anteil für die benachteiligten Haushalte zu reservieren.

Die heutige Marktlage macht den Erwerb von Wohneigentum für viele illusorisch. Auch der Ausbau des Zwangssparens hat den finanziellen Spielraum der Haushalte für den Eigentumserwerb reduziert. Dabei böte gerade Wohneigentum einen wirksamen Schutz gegen verschiedene Unzulänglichkeiten des heutigen Wohnungsmarktes. Allerdings lässt sich die Eigentumsquote mit den bisherigen Mitteln und Empfehlungen allein nicht erhöhen. Es sind zusätzliche Schritte nötig, die das Dilemma zwischen der eigentumsrechtlichen Zementierung des Grund- und Liegenschaftsbesitzes und der Forderung nach breiterer Streuung des Wohneigentums lösen, daneben aber auch die raumplanerischen Ziele der haushälterischen Bodennutzung im Auge behalten.

Massnahmen:

a) Wie schon lange gefordert, sind als Ergänzung zum traditionellen Eigenheim vermehrt Mischformen zwischen Miete und Eigentum und andere Alternativen zu realisieren, wie sie z. B. das Stockwerkeigentum, Bau- und Wohn-

rechtsmodelle, Wohnbesitzbriefe, das Equity-sharing oder gesellschaftsrechtliche Beteiligungsformen verkörpern.

b) Für Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen müsste man sich mit der Idee eines gesetzlichen, unlimitierten Vorkaufrechts befassen.

c) Ferner sind endlich jene Modelle einzuführen, welche die Verwendung der Vorsorgegelder der zweiten Säule für den individuellen Eigentumserwerb ermöglichen. Dabei geht es nicht nur um die Verbesserung der Verpfändungsmöglichkeiten, sondern auch um die Verankerung eines rechtlichen Anspruchs auf Verwendung der Altersguthaben zur Amortisation von Hypotheken.

Die Liste kritischer Befunde liesse sich verlängern. Allem voran durch die starke Kapitalzinserhöhung der letzten Monate, die wegen der hohen Hypothekarschuldung und der Zinsempfindlichkeit der Wohnungsproduktion unmittelbar zur Erhöhung der Wohnkosten und zur weiteren Dämpfung des Neuangebots beiträgt. Wie immer in Hochzinszeiten ist man um Vorschläge zur Bereicherung des Hypothekarmarktes nicht verlegen. Dazu gehören Überlegungen zur Schaffung von Emissionszentralen und von spezifischen Anleihe- und Pfandbriefmodellen. Ferner stehen Zinsausgleichshypotheken, die Errichtung eines Sekundärmarktes und gesetzliche Amortisationsverpflichtungen zur Diskussion. Erfahrungsgemäss wird jedoch erst die nächste Verflüssigung des Kapitalmarktes zeigen, wie ernst man es mit solchen Innovationen meint.

Vergleicht man abschliessend den dargelegten Handlungsbedarf mit neuesten Erlassen und aktuellen Vorstössen, so zeigen sich auf allen staatlichen Ebenen vielfältige Aktivitäten. Deren Zweckmässigkeit kann hier nicht einzeln erörtert werden. Es sei lediglich auf einige wichtige Aspekte hingewiesen. So haben z. B. die eidgenössischen Räte im Herbst 1989 ein Sofortprogramm «Bodenrecht» verabschiedet. Mit einer fünfjährigen Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, einer Belehnungsgrenze für Hypothekendarlehen sowie einer Verminderung der zulässigen Quote für die Vermögensanlage von Pensionskassen und Versiche-

rungen in Immobilien soll vor allem der Preisdruck gedämpft werden. Durch die Revision der Raumplanungsverordnung will man zudem das Landangebot verbessern. Ferner trat auf den 1. Januar 1990 eine Verordnungsänderung in Kraft, wonach die im Rahmen der dritten Säule angesparten Gelder direkt für den Eigentumserwerb verwendet werden können. Zudem wurde in der letzten Wintersession die Revision des Mietrechts abgeschlossen. Sie bringt zugunsten der Mieter verschiedene Verbesserungen und dürfte voraussichtlich auf Mitte dieses Jahres wirksam werden.

Weitere Neuerungen sind unterwegs. Im Vordergrund stehen die Revision des bürgerlichen Bodenrechts und die auf Ende Jahr vorgesehene Verlängerung des Bundesgesetzes über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten. Ferner laufen zwei wichtige Vernehmlassungen. Die eine betrifft die Revision des Raumplanungsgesetzes im Sinne der Empfehlungen der Kommission Jagmetti. Die andere beinhaltet eine Verordnungsänderung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, bei der es vor allem um die Verbesserung der Altbauerneuerung, die Verstärkung der Hilfe für wirtschaftlich schwache Haushalte sowie um die zusätzliche Unterstützung der gemeinnützigen Bauträger geht. Im Zusammenhang mit der Mietrechtsrevision wurden ferner neue Verhandlungen über den Abschluss eines Rahmenmietvertrages aufgenommen. Zudem hat das Bundesamt für Wohnungswesen zum Teil in Zusammenarbeit mit Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Vorschläge für ein Vorkaufrecht für Mieter sowie für Zinsausgleichshypotheken vorgelegt. Im weiteren finden Gespräche über Innovationen im Hypothekarbereich statt. Auch mit der Nutzbarmachung der Vorsorgegelder der zweiten Säule für den Eigentumserwerb sowie mit der Weiterentwicklung des Bodenrechts befassen sich verschiedene Arbeitsgruppen. Dabei spielen auch jüngste Vorschläge eine Rolle, die auf verfassungsrechtliche Neuerungen im Bodenbereich abzielen.

Verschiedene Massnahmen wirken sich direkt oder indirekt zugunsten der gemeinnützigen Bauträger aus. Im Vordergrund steht die geplante Ver-

Fortsetzung auf Seite 18

Schluss von Seite 4

ordnungsänderung zum WEG. Daneben gilt es aber auch, die Vorteile zu nutzen, von denen die gemeinnützigen Bauträger im Rahmen des bodenrechtlichen Sofortprogramms dank verschiedenen Ausnahmetatbeständen profitieren können. Wo der Markt aufgrund der Kombination von Sperrfristen und Kapitalzinserhöhungen zugunsten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus erste Verflüssigungerscheinungen zeigt, sollte man unter sorgfältiger Abklärung der Bedarfslage zugreifen. Auch die aktivere Bodenpolitik verschiedener Gemeinden bietet gemeinnützigen Bauträgern neue Chancen. Voraussetzung ist jedoch, dass die da und dort bestehende Lethargie und die nach innen gerichtete Solidarität verschiedener Altgenossenschaften überwunden und die Mangelsituation wie in früheren Jahren als Anlass zu neuem Engagement genommen wird. Die öffentliche Hand kann dazu ihren Beitrag leisten. Wichtig ist aber, dass die gemeinnützigen Bauträger auch im eigenen Bereich weitere Initiativen entwickeln und auf die skizzierten Probleme z. B. mit einer zweckmässigen Vermietungspraxis, differenzierten Belegungsrichtlinien, Solidaritätsmodellen, Zinsausgleichsmechanismen, Beratungstätigkeiten und andern Massnahmen reagieren.

A vendre

IMMEUBLE ADMINISTRATIF

de conception moderne et fonctionnelle, idéalement placé en ville de Fribourg à 2 minutes des entrées autoroutes.

A vendre à Marly

APPARTEMENT 2 1/2 PIÈCES

entièrement rénové, ainsi qu'un

3 1/2 PIÈCES

rénové avec goût à 2 minutes des commerces et des transports publics.

Ecrire sous chiffre 81-3059, ASSA, Annonces Suisses SA, Case postale 1033, 1701 Fribourg.

	ENERGIETECHNIK	PLANUNG, BERATUNG
	SANITAR - HEIZUNG	INSTALLATION, SERVICE
ROBERT BADER AG · HEIZUNG - SANITAR		
8037 Zürich · Rebergstrasse 30 · Telefon 01/27120 40/27143 20		

elektrotechnische Unternehmung
elektronische Steuerungen
24-Stunden-Service
Telefon (01) 30144 44
ELEKTRO
COMPAGNONI
ZÜRICH
Planung Installation
Telefon A Schalttafelbau

Wäschetrocknung im Einfamilienhaus:

SECOMAT 180

der wirtschaftliche Kondensationstrockner

- für jeden normalen Trockenraum geeignet
- natürliche und schonende Wäschetrocknung durch Feuchtigkeitsentzug (wie im Freien)
- Stromverbrauch nur 6-8 Rappen pro Stunde
- **das Kondensationsverfahren verhindert auch witterungsbedingte Feuchtschäden im Untergeschoss**



KRÜGER

Verlangen Sie Informationen bei:

Krüger + Co.
9113 Degersheim
Tel. 071/54 54 74

Filialen in: 8157 Dielsdorf, 6403 Küssnacht, 4203 Grellingen, 3110 Münsingen, 7503 Samedan, 7205 Zizers, 6596 Gordola, 1606 Forel

Name: _____

Strasse: _____

PLZ / Ort: _____

Tel.: _____

WO