

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 66 (1991)
Heft: 11: Haustechnik

Artikel: Neue wohnpolitische Massnahmen des Bundes
Autor: Burri, Bruno
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105857>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

Neue wohnpolitische Massnahmen des Bundes

Ende 1990 hatte der Bundesrat beschlossen, die Eidgenössische Wohnbaukommission (EWK) mit der Überprüfung der Wohnbaupolitik des Bundes zu beauftragen. Aus dieser Arbeit – die mittlerweile dem Bundesrat vorgelegt wurde – stammen die nachstehenden Ausführungen. Die EWK kommt in ihrem Bericht an den Bundesrat zum Schluss, dass die Wohnversorgung in der Schweiz gesamthaft gut sei, jedoch verschiedene Schwachstellen bestünden. Dazu gehören überdurchschnittliche Wohnkostenbelastungen verschiedener Bevölkerungsgruppen, eine geringe Eigentumsquote, Ungleichgewichte zwischen Wohnungsnachfrage und -angebot sowie Probleme der Wohnbaufinanzierung.

Die Kommission prüfte Massnahmen in folgenden Bereichen:

- Mobilisierung von Bauland und Nutzungsreserven sowie Wohnraumerhaltung,
- Eigentumssteuerung,
- Abtretung von Mehrwerten,
- Förderung preisgünstiger Wohnungen.

Wohnungsmarktlage

Ende 1990 gab es in der Schweiz rund 3,14 Millionen Wohnungen. Davon entfielen 13 100 auf Leerwohnungen und schätzungsweise 350 000 auf Zweit- und 2,77 Mio. auf besetzte Erstwohnungen. Der Bevölkerung stehen pro Kopf rund 44 m² Nettowohnfläche zur Verfügung, und die Wohnungsausstattung ist gemäss den verfügbaren Indikatoren auch im internationalen Vergleich äusserst gut.

Laut der offiziellen Haushaltsrechnung des BIGA machte 1989 die durchschnittliche Mietbelastung 14,2 Prozent der Haushaltsausgaben aus.

Der zufriedenstellende Gesamteindruck täuscht nun allerdings über die Tatsache hinweg, dass die Wohnungsverorgung einerseits seit jeher strukturelle Schwachstellen aufweist und andererseits gerade in jüngster Zeit von Entwicklungen tangiert wird, welche die Wohnungsfrage auch für breitere Kreise wieder zu einem erstrangigen Politikum machen.

Zur ersten Gruppe der traditionellen Unzulänglichkeiten gehören z. B. die weit überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung verschiedener Bevölkerungsgruppen sowie die nach wie vor geringe Wohneigentumsquote.

Zur zweiten zählt der aus geringen Leerwohnungsziffern ersichtliche absolute Wohnungsmangel; ferner die Kumulation der Kostensteigerungen im Boden-, Bau- und Kapitalbereich, wobei sowohl zwischen als auch innerhalb der einzelnen

Gruppen von Unzulänglichkeiten enge Wechselwirkungen und Verstärkungsmechanismen bestehen.

Hohe Wohnkosten

Schon der Mikrozensus im Jahre 1986 hat gezeigt, dass rund 40 Prozent aller Mieterhaushalte mehr als ½ ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben. Von hohen Wohnkosten betroffen sind vor allem Alleinstehende, Pensionierte und junge Haushalte sowie junge Familien und Alleinerziehende.

Mit den starken Mietzinsanstiegen der jüngsten Zeit hat sich für viele von ihnen die Mietzinsnot verstärkt, während möglicherweise weitere, durchaus normal verdienende Haushalte eine kritische Belastungsschwelle erreicht haben. Eine besondere Bedeutung kommt dabei auch der Tatsache zu, dass durch Abbruch, Umnutzung, Sanierung und Handänderungen laufend billige Altbwohnungen verloren gehen. Wie die Statistiken zeigen, sind die Mietzinse von Altbwohnungen in der Vergangenheit nicht zuletzt als Folge der verstärkten Erneuerungstätigkeit relativ am raschesten gestiegen. Gesamt-schweizerisch verdeutlicht dies die Entwicklung des Mietpreisindex im Vergleich zum Landesindex der Konsumentenpreise, und am Beispiel der Stadt Zürich lässt sich illustrieren, dass das Mietzinsniveau bei Altbwohnungen privater Eigentümer in jüngerer Zeit am stärksten angehoben worden ist.

Bei manchen Haushalten zeigt sich die individuelle Wohnungsnot aber nicht ausschliesslich als Preisproblem. Viele Familien und Einzelpersonen mit besonders hohen Mietbelastungen bewohnen Unterkünfte an ausgesprochen ungünstigen Lagen. Dabei stehen als Störfaktoren vor allem der Lärm und die Luftverschmutzung im Vordergrund. Auch Defizite in der

Ausstattung des Wohnumfeldes beeinträchtigen oft die Wohnlichkeit. Zudem werden die gleichen Bewohnerschichten bei der Wohnungssuche häufig auch wegen Kinderzahl, als Gastarbeiter oder Asylanten, ferner als Folge spezifischer Wohngeohnheiten und anderer Eigenschaften diskriminiert. Gesamthaft haben sich diese Probleme im Zuge der «neuen Armut» verstärkt. Eine wachsende Zahl von Einzelpersonen und Familien existiert sozial und wirtschaftlich als Randgruppe und ist vom normalen Wohnungsmarkt praktisch ausgeschlossen. Verschiedene kantonale Studien bestätigen diese Tendenz. So wurde z. B. jüngst für den Kanton Neuenburg festgestellt, dass jeder sechste Steuerpflichtige monatlich mit weniger als 1000 Franken auskommen muss. Obdachlosigkeit und Notschlafstellen sind in verschiedenen Städten wieder Realität geworden.

Zwischen 1980 und 1990 hat sich in der Schweiz die mittlere Wohnbevölkerung um rund 441 000 Personen auf 6,796 Millionen Einwohner erhöht. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch zu beachten, dass im vergangenen Jahrzehnt einem Bevölkerungszuwachs von rund 6,5 Prozent eine Erhöhung des Wohnungsbestandes um gut 17 Prozent gegenüberstand. Pro Kopf der Bevölkerung steht demnach heute bedeutend mehr Wohnraum zur Verfügung als vor 10 Jahren. Hauptverantwortlich für die erwähnte expansive Wohnungsnachfrage war die positive Einkommensentwicklung. Allein zwischen 1984 und 1990 hat das verfügbare persönliche Haushalt-einkommen nominal um mehr als 30 Prozent zugenommen.

Massnahmen

Die hohen Hypothekarzinsen wirken sich hemmend auf die Bauinvestitionen aus. Zwar hat es periodisch immer wieder Hochzinsphasen gegeben. Mit den aktuellen Zinssätzen für Neuhypotheiken von über 8 Prozent werden jedoch historische Höchstwerte erreicht, die in Kombination mit den hohen Boden- und Baupreisen tiefe Bremspuren hinterlassen.

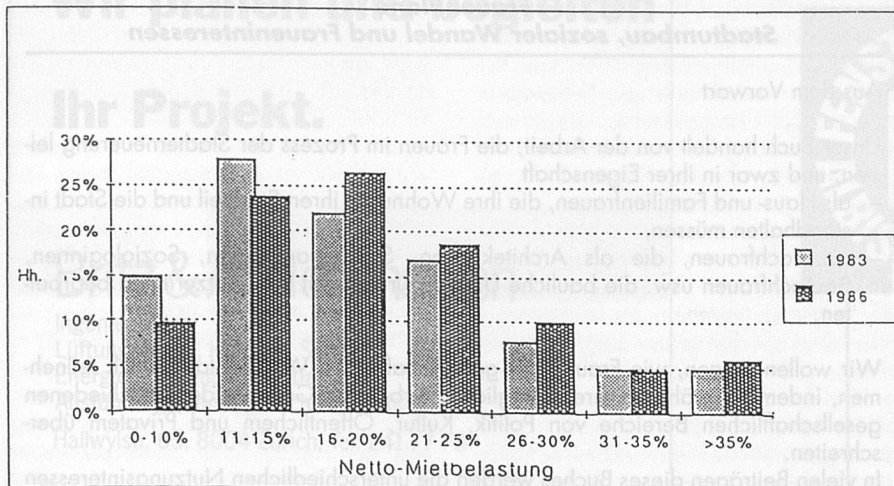
Angesichts der guten Gesamtversorgung und aus ordnungspolitischen Überlegungen erachtet die EWK dringliche, kurzfristige Massnahmen als unzweckmässig. Die Mehrheit der Kommissionsmitglieder ist der Meinung, dass vor allem Förde-

Mietbelastungsverteilungen 1983 und 1986

Quelle: Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 40

Massnahmen vorzusehen sind und angebotsseitig hinderliche Bestimmungen abgebaut werden sollten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kompeten-

zen des Bundes auf den Gebieten des öffentlichen Baurechts recht bescheiden sind.



Rund 40 Prozent aller Mieterhaushalte mussten 1986 mehr als $\frac{1}{2}$ ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben. Die Tendenz ist steigend und dürfte vor allem in den letzten drei Jahren erheblich zugenommen haben.

Bericht der EWK

Die vollständige Arbeit der Kommission mit einer ausführlichen Ist-Analyse und einem umfangreichen Massnahmenprogramm ist als Heft Nr. 22 der «Arbeitsberichte Wohnungswesen» erhältlich. Die Problemfelder werden jeweils mit einer Fragestellung konkret umrissen und mit einem Antrag abgeschlossen.

Die Anträge werden unmittelbar begründet, wobei auch Minderheitsanträge der Kommissionsmitglieder Erwähnung finden.

Bericht der Eidg. Wohnbaukommission, Bestell-Nr. 725.522 D, Fr. 9.-.
Bezugsquellen: Buchhandel oder EDMZ, 3000 Bern.

Warum Baugenossenschaften kaufen statt bauen

Von Fritz Nigg

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften gehen vermehrt dazu über, Wohnbauten nicht nur zu erstellen, sondern auch bestehende, ältere Überbauungen zu kaufen. Dieses Vorgehen stösst vereinzelt auf Kritik, und zwar nicht nur bei jenen, die es ärgert, dass Wohnungen ihrer Spekulantentätigkeit entzogen werden. Ein ernst zu nehmender Einwand lautet, durch den Einkauf von Wohnbauten würden keine zusätzlichen Wohnungen zur Verfügung gestellt; mit anderen Worten, am Wohnungsmangel ändere sich dadurch nichts.

Es trifft natürlich zu, dass allein durch Handänderungen kein zusätzlicher Wohnraum entsteht. Dennoch hilft es gegen den Wohnungsmangel, wenn eine Baugenossenschaft als Käuferin auftritt. Denn die Belegung von Genossenschaftswohnungen ist im allgemeinen höher als bei den übrigen Eigentümern. Das ist eine Folge der genossenschaftlichen Vermietungspraxis, bei der in erster Linie auf den Bedarf und weniger auf die Rendite

geachtet wird. Da in den gleichen Wohnungen mehr Personen untergebracht werden, wird die Schar der Wohnungssuchenden entsprechend kleiner. Damit werden auch weniger zusätzliche Wohnungen benötigt, und es muss weniger Land überbaut werden.

Ebenfalls richtig ist, dass die Genossenschaften ihre Wohnungen meistens zu den bekanntlich recht saftigen Marktpreisen erwerben. Dieser Einwand gilt sinngemäss auch für die von ihnen selbst erstellten Häuser, die schliesslich ebenfalls nicht billiger zu stehen kommen als jene anderer Bauherrenschaften. In beiden Fällen bewirkt die Mietzinsgestaltung der Genossenschaften, die sich nach den reinen Selbstkosten richtet, dass auch anfänglich eher teure Wohnungen schon nach kurzer Zeit vergleichsweise günstig werden. Ein weiterer Vorteil für die Mieterinnen und Mieter liegt darin, dass die Genossenschaften von Leistungen der öffentlichen Hand Gebrauch machen. Zu nennen ist hier namentlich die Grundverbilligung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes. Sie ermöglicht es in zahlreichen Fällen, dass trotz der Handänderung die Mietzinse vorerst kaum oder überhaupt nicht angehoben werden müssen. Die Grund-

verbilligung ist sodann der Schlüssel zu weiteren Leistungen der öffentlichen Hand, sofern eine Wohnung von einem Haushalt besetzt ist, der nur über ein minimales Einkommen verfügt. In diesen Fällen kann die Miete zusätzlich verbilligt werden.

Vor allem in der Welschschweiz kommt es immer wieder vor, dass die Mieterinnen und Mieter eines Mehrfamilienhauses oder einer kleinen Siedlung eine Wohngenossenschaft bilden, die dem Eigentümer die Liegenschaft abkauft. Als Genossenschaftsmitglieder bleiben die Bewohnerinnen und Bewohner zwar Mieter, doch sie verfügen nun über mehr Rechte sowie einen weitgehenden Kündigungsschutz. Und sie brauchen sich nicht mehr davor zu fürchten, dass ihr Haus verkauft wird. Ob nun eine neue Genossenschaft gebildet oder ob eine bestehende Wohnliegenschaft dazugekauft wird, in beiden Fällen ist der Zweck gleich. Es geht darum, gemeinsames genossenschaftliches Eigentum zu bilden. Das ist jene Form, in der Wohneigentum auch für jene grosse Mehrheit der Bevölkerung geschaffen wird, die niemals in der Lage wäre, individuell ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben.