

<b>Zeitschrift:</b>	Schweizer Revue : die Zeitschrift für Auslandschweizer
<b>Herausgeber:</b>	Auslandschweizer-Organisation
<b>Band:</b>	18 (1991)
<b>Heft:</b>	1
<b>Artikel:</b>	Soziale Aspekte der Bodenmarktentwicklung : wieviel Erde braucht der Mensch... zum Wohnen?
<b>Autor:</b>	Hübschle, Jörg
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-910119">https://doi.org/10.5169/seals-910119</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### 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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### 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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 07.02.2026

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



Soziale Aspekte der Bodenmarktentwicklung

## Wieviel Erde braucht der Mensch... zum Wohnen?

*1984/85*  
*Der Boden als eine Grundlage des Lebens erfüllt vielfältige Funktionen. Im folgenden sei besonders auf seine Bedeutung für das Wohnen eingegangen.*

Allgemein ist bekannt, dass die Wohnfläche in den letzten Jahrzehnten ständig gewachsen ist. 1980 beanspruchte jeder Einwohner im Durchschnitt 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In den grösseren Städten mit immer kleineren Haushalten hat die Ziffer «Wohnfläche pro Person» inzwischen die 40-m<sup>2</sup>-Grenze überschritten und strebt der Grösse von 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person zu. Diese Entwicklung bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Bodenfläche, die wir für das Wohnen benötigen. Nimmt man alle Parzellenflächen zusammen, auf denen Wohngebäude stehen, so summiert sich diese Fläche auf 86 900 ha. Bezogen auf die Einwohner resultiert daraus für 1980 eine Fläche von rund 190 m<sup>2</sup>, die von jedem Einwohner der Schweiz im Durchschnitt für Wohnzwecke genutzt wird. In diesem Durchschnittswert sind die Parzellenflächen und die Bewohner von 16-stöckigen Hochhäusern ebenso inbegriffen wie die grosszügigen Parzellen und die wenigen Bewohner von Villengrundstücken mit zum Teil über 3000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Bodenfläche, welche für Wohnen genutzt wird, ist also recht unterschiedlich verteilt. Eine weitere Durchschnittszahl: Jeder Haushalt nimmt zum Wohnen eine Grundstücksfläche von rund 490 m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch. Diese Fläche ist grösser als die Parzellenfläche, die heute in verdichteten Einfamilienhaus-Siedlungen pro Wohneinheit angeboten wird.

### Das unerschwingliche Einfamilienhaus

Als Konsequenz der hohen Baulandpreise ist die Wohneigentumsbildung deutlich er-

schwert worden. Dafür sind auch andere Gründe verantwortlich – denken wir nur an das «Zwangssparen» im Rahmen der beruflichen Vorsorge, welches Sparkapital der Dispositionsfreiheit des Sparer entzieht, oder an die mehrfachen Erhöhungen des Hypothekarzinses. Der Baulandeinfluss wird insbesondere am höheren Anteil der Grundstückskosten an den gesamten Anlagekosten einer Neubau-Liegenschaft deutlich. Bei Einfamilienhäusern ist der Anteil der Grundstückskosten auf 30 bis 50 Prozent gestiegen, in Einzelfällen auch darüber. Obwohl auch die (behördli-

nungswesen (BWO) in Bern die Obergrenze für den Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtanlagekosten der geförderten Wohnungen aufgehoben. Jetzt wird im Einzelfall entschieden, ob die Baulandkosten gerechtfertigt und damit im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) des Bundes förderungswürdig sind. Der Mieter muss trotz Förderung bzw. vorteilhafter Finanzierung für Neubauwohnungen einen höheren Mietzins bezahlen. Dies trifft die jungen Haushalte, welche ja vor allem als Nachfrager von neugeschaffenen Wohnraum in Frage kommen, besonders hart. Sie müssen heute einen höheren Anteil ihres Einkommens für Miete aufwenden als z.B. junge Haushalte vor 20 Jahren. Die durchschnittliche Mietzinsbelastung betrug 1986 bei Haushalten mit einem Haushaltsvorstand von unter 25 Jahren ca. 19 Prozent. Das Problem relativiert sich natürlich insofern, als heute deutlich mehr Doppelverdiener-Haushalte ohne



*Genossenschaftswohnungen lassen viel Spielraum für individuelle Gestaltung. (Foto: zvg)*

chen) Anforderungen an das Bauen und die Baukosten zugenommen haben, tragen die Grundstückskosten besonders zu den hohen, oft unerschwinglichen Kosten der Einfamilienhäuser bei. Zwar bestehen deutliche Unterschiede nach Landesteilen. So sind z.B. die Parzellen im Welschland deutlich grösser als in den übrigen Landesteilen. Aber auch auf Grundstücken mit im Durchschnitt 600 m<sup>2</sup> entstehen in der Regel Einfamilienhäuser in der Grösßenordnung von 800 000 Franken und mehr, welche die finanziellen Möglichkeiten weiter Bevölkerungskreise deutlich überschreiten.

Eine breite Wohneigentumsstreuung im Einfamilienhausbereich ist nicht mehr möglich.

### Die (bald) unerschwingliche Wohnung

Der höhere Anteil der Grundstückskosten macht sich auch im Mietwohnungsbau bemerkbar. So hat z.B. das Bundesamt für Woh-

Kinder eine derartige Belastung tragen können.

Problematisch ist die Situation für weniger gut verdienende Haushalte, wie beispielsweise Betagte, Ausländer, Alleinerziehende. Während ausländische Haushalte häufig weniger gut ausgestattete Wohnungen in Kauf nehmen (müssen), bleibt den weniger gut gestellten Haushalten vor allem eine höhere Mietzinsbelastung, welche bei Einkommen unter Fr. 2500.– monatlich rasch auf über 30 Prozent ansteigt.

### Luxussanierungen

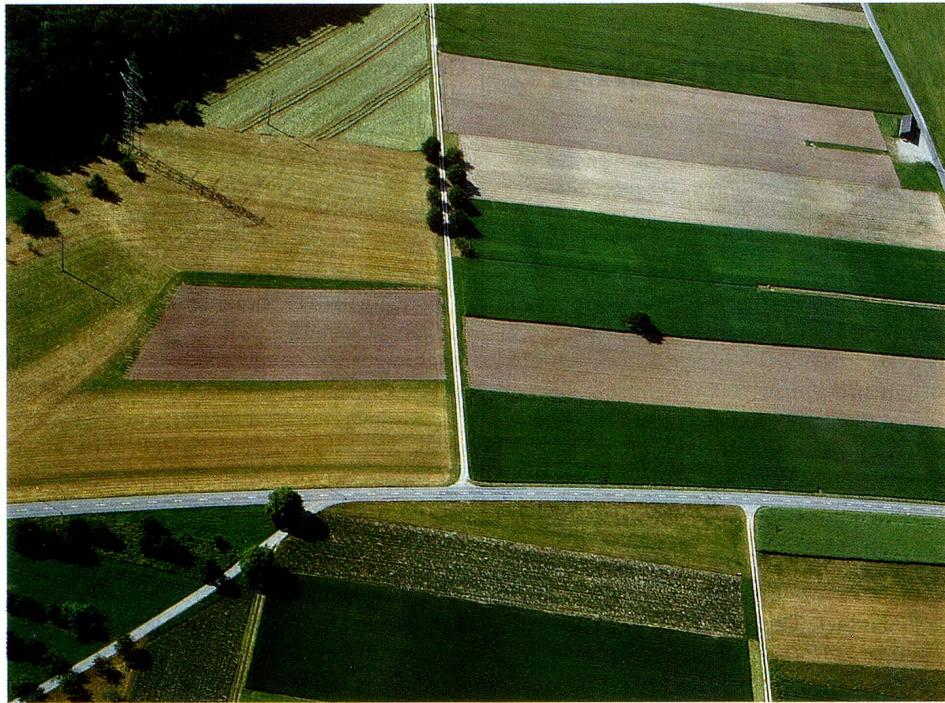
Die erhöhten Bodenpreise haben leider auch zur Folge, dass sich die Aktivität der Bau- und Immobilienwirtschaft verstärkt auf den Alt-Liegenschaftsbestand verlagert hat. Ältere Mehrfamilienhäuser wurden zum Teil mehrfach verkauft, dann renoviert und zu teureren Mietzinsen wieder vermietet. Der preis-

## Gelernte Elektriker

finden bei mir immer eine interessante Tätigkeit.

Temporär oder Dauerstelle möglich.  
Hast Du Interesse, schickst Du mir einen kurzen Steckbrief von Dir mit der Kopie von Deinem Schweizerpass.

**Lang Yves Service**  
**Wynenfeldweg 22**  
**CH-5033 Buchs AG**



Wird in einigen Jahren solches Land zu einer riesigen Grossstadt mit ein paar Parklandschaften geworden sein? (Foto: KeyColor)

günstige Wohnungsbestand, auf welchen viele Bevölkerungsschichten angewiesen sind und der gerade in grossen Städten das Spektrum des Wohnungsangebotes abrunden sollte, ist mehr und mehr reduziert worden. Betroffen von dieser zeitweiligen Sanierungseuphorie sind wiederum die Haushalte, welche es auf dem Wohnungsmarkt ohnehin schon schwer haben. Häufig führten die Handlungen zum Zweck der anschliessenden Luxussanierung dazu, dass langjährige Mieter trotz Kündigungsschutz innert kurzer Zeit sozusagen auf der Strasse standen. Soweit vorhanden, versuchten die Städte und Gemeinden mit Notwohnungen die grössten Auswüchse dieser Entwicklung zu entschärfen.

## Neue Armut

Die sozial benachteiligten Haushalte leiden besonders unter dem Diktat der hohen Boden- und Mietpreise. Die Betroffenheit reicht inzwischen erheblich weiter. Zunächst waren es nur Haushalte mit sehr niedrigen Einkommen, welche auf staatliche Unterstützung im Wohnungsbereich angewiesen waren. Die doppelte Wirkung von hohen Bodenpreisen und massiv gestiegenen Hypothekarzinsen auf den Wohnungsmarkt hat inzwischen durchschnittliche Arbeiterhaushalte in die Arme der staatlichen Unterstützung getrieben. Folgendes Beispiel soll dies erläutern (wobei gleichzeitig die regional sehr unterschiedlichen Verhältnisse zu-

berücksichtigen sind): Ein Arbeiterhaushalt mit nur einem Erwerbstätigen verdient im Durchschnitt rund 4000 Franken im Monat. Mit einer Familie benötigt der Haushalt mindestens eine 3-Zimmer-Wohnung. Zu heutigen Marktbedingungen wird eine solche Neubau-Wohnung nicht mehr unter 2000 Fran-

ken angeboten. Der Haushalt müsste also über 50% seines Einkommens für die Wohnung ausgeben. Es leuchtet ein, dass dieser Haushalt ohne Unterstützung von Bund, Kantonen und teilweise Gemeinden seine Wohn-

## Lösungen aus Krisenzeiten

Die kritische Wohnungsmarktsituation hat zur Wiederbelebung bewährter Lösungen in Krisenzeiten, aber auch zu neuen Überlegungen geführt. Stellvertretend seien genannt:

- Verstärkte genossenschaftliche Wohnbautätigkeit
- aktive Bodenpolitik der Gemeinden,
- Wohnbau-Förderungsprogramm von Städten und Kantonen
- Einrichtung von Fonds de roulement für den Erwerb von Wohnliegenschaften durch die Städte.

probleme nicht lösen kann. Die aus der Wohnsituation resultierenden finanziellen Probleme haben weiterreichende gesellschaftliche Auswirkungen wie z.B.: Die Haushalts- und Familienbildung erfolgt später, der Auszug aus dem Elternhaus wird verschoben, der Zwang zum «Doppelverdienen» nimmt bei vielen Haushalten zu. Zu dieser Entwicklung tragen natürlich viele Strömungen bei. Aber durch die Boden- und Wohnungsmarktsituationen werden sie nachhaltig beeinflusst.

Jörg Hübschle  
Geschäftsleitung WOHNSTADT, Basel

## Kulturlandhandel in der Schweiz

## Wer nichts hat, bekommt nichts

Als die Schweizer noch die guten alten Eidgenossen waren und in ganz Europa gefürchtet als siegreiche Krieger, eroberten sie soviel Land, dass sie nicht mehr wussten, wohin damit. So warfen sie es auf Haufen, und daraus sind die hohen Berge entstanden. Heute wären sie froh, sie könnten diese schichtweise abtragen und die Schichten nebeneinander legen!

Das produktive Areal der Schweiz entspricht 3 071 521 Hektaren oder 30 715 Quadratkilometer, das Gesamtareal umfasst 41 293 Quadratkilometer. Jedenfalls war es 1972 so, und seither wurde keine neue Arealstatistik erstellt. Doch kann man etwa damit rechnen, dass seither pro Sekunde ein Quadratmeter Kulturland überbaut wurde. In diesem Land leben 6,5 Millionen Einwohner oder 157 pro Quadratkilometer. Auf die Kulturlandfläche gerechnet, sieht es noch schlimmer aus. Pro Einwohner haben wir nicht einmal mehr eine halbe Hektare Kulturlandfläche. Dabei eingerechnet sind aber auch Alpweiden, Streu- und Torfland

(Streueland = Nass- und Magerwiesen). Eigentliches, gutes Kulturland haben wir nicht viel mehr als 35 Aren pro Einwohner. Und der Bauboom geht unvermindert weiter. Man sucht allenthalben Bauland und findet es vor allem im Kulturland, denn die Waldfläche ist seit 100 Jahren absolut geschützt. Wird Wald gerodet für irgendeinen Bau, muss die gleiche Fläche in der Gegend aufgeforstet werden, allermeistens auch zu Lasten des Kulturlandes. Das Raumplanungsgesetz hat dem insofern einen Riegel geschoben, als das Land in Bauzonen, weitere Nutzungszenen und Landwirtschaftszone eingeteilt wurde. Allerdings sind