

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 54 (1979)  
**Heft:** 9  
  
**Artikel:** Bauwirtschaft, Mieterschutz, Energiesparmassnahmen  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-104894>

### **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:** 04.02.2026

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

## Bauwirtschaft, Mieterschutz, Energiesparmassnahmen

Mit der Wende zum Besseren beim Wohnungsbau und bei den industriell-geerblichen Bauten ist noch kein neuer Frühling für die Bauwirtschaft angebrochen. Nach wie vor liegt die gesamte private Bautätigkeit um über 30 Prozent unter dem Höchstniveau von 1973. Vor allem aber dürfte sich der Rückgang der öffentlichen Bautätigkeit weiterhin bemerkbar machen. Seit 1972 haben die öffentlichen Bauinvestitionen real um knapp 15 Prozent abgenommen, wobei Bund, Kantone und Gemeinden in annähernd gleichem Ausmass an der rückläufigen Entwicklung beteiligt waren.

In Anbetracht dieser Tatsache wird immer wieder die Forderung nach einer Verstetigung der öffentlichen Baunachfrage erhoben.

Die Verstetigung der Nachfrage ist jedoch nicht allein ein Anliegen an den Bund. Auch die Kantone und Gemeinden sind angesprochen. Der Bund verfügt allerdings auch mit dem neuen Konjunkturverfassungsartikel gegenüber den Kantonen und den Gemeinden über keine Handhabe, ein konjunkturgerechtes, nachfrageausgleichendes Investitionsverhalten durchzusetzen. Wir befinden uns deshalb in ständigem Kontakt mit den Vertretern von Kantonen und Gemeinden, um eine Lösung dieses nicht leichten, für unsere Bauwirtschaft aber bedeutungsvollen Problems der Verstetigung zu finden.

Verstetigung kann allerdings nicht heissen, dass die öffentliche Baunachfrage ihr früheres Rekordniveau wieder erreicht. Die Verhältnisse haben sich grundlegend geändert. Der Infrastrukturausbau, der in den 50er Jahren und anfangs der 60er Jahre immer wieder zurückgestellt worden war, ist heute weitgehend beendet. Zum Teil hat sich sogar eine Überausstattung mit Infrastruktur ergeben, die überaus kostspielig ist und vor allem viele Gemeinden finanziell belastet. An Aufgaben der Zukunft, die ein grösseres Bauvolumen mit sich bringen dürften, sind heute lediglich die Vorhaben der Gesamtverkehrskonzeption und der Gesamtenergiekonzeption in Sicht. Ob mit diesen Konzeptionen der Anschluss an die Nationalstrassenbauprogramme, für die die Auftragsvergaben bereits ab 1981 und die Aufwendungen etwa ab 1983 abnehmen, gefunden werden kann, ist angesichts der Schwierigkeiten, die sich auf beiden Gebieten ergeben, eher fraglich.

Das Thema Mieterschutz und Miss-

bräuche im Mietwesen ist durch die geringe Teuerung, die sinkenden Hypothekarzinse sowie den zeitweise recht beträchtlichen Bestand an Leerwohnungen wieder einmal in das Interesse der Öffentlichkeit gerückt. Die wechselnden Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sind seit jeher und in jedem Land Probleme, die die politischen Instanzen beschäftigen und vielfach die Gemüter erhitzen. Dabei gibt es kaum Patentlösungen, sonst müsste es wenigstens ein Land geben, in dem es keine Wohnungsprobleme gibt.

Ein völlig freier Wohnungsmarkt ist bestimmt nicht die Ideallösung. Zu weit grösseren Schwierigkeiten in der Wohnungsverorgung haben jedoch bisher stets rigorose Vorschriften des Staates oder gar eine Übernahme wichtiger Aufgaben des Wohnungsbaus durch den Staat geführt. Der Wohnungsbau und der Wohnungsmarkt sind auf unternehmerische Initiative genauso angewiesen wie jeder andere Wirtschaftszweig.

Die Schweiz bemüht sich schon seit der Zwischenkriegszeit um einen flexiblen Mittelweg, um geordnete und für beide Seiten – Mieter und Vermieter – befriedigende Verhältnisse. Mit dem Bundesbeschluss gegen Missbräuche im Mietwesen vom Juni 1972 wurde ein grundsätzlich neues Konzept des Mieterschutzes geschaffen. Es beruht auf dem Gedanken, dass primär die freie Mietzinsvereinbarung zwischen den Vertragsparteien spielen soll. Der Staat greift nicht mehr von Amtes wegen in die Mietzinsgestaltung ein. Der Mieter kann jedoch unter bestimmten Bedingungen eine Mietzinserhöhung, eventuell auch eine erstmalige Mietzinsvereinbarung und – nach der Revision des Bundesbeschlusses im Jahre 1977 – auch einen bestehenden Mietzins als missbräuchlich anfechten. Erste obligatorische Einigungsinstanz ist dabei eine Schlichtungsstelle, die von Vermieter- und Mietervertretern paritätisch besetzt ist. Nach den bisherigen Erfahrungen ist für rund 80 Prozent der vor die Schlichtungsstellen gebrachten Fälle ein Vergleich erzielt worden.

Neben diesem Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, der nach wie vor in Gemeinden gilt, in denen nach Angaben der Kantone Wohnungsmangel herrscht, gilt ein weiteres Interesse dem Ausbau des Kündigungsschutzes. Der Bundesrat hat bereits in Aussicht gestellt, dass er sich diesem Problem im Rahmen der bevorstehenden Totalrevisi-

sion der Bestimmungen über das Mietrecht im Obligationenrecht annehmen wird. Eine vom Justizdepartement eingesetzte Expertengruppe prüft gegenwärtig, wie der Kündigungsschutz ins Obligationenrecht aufgenommen und ob der Missbrauchsbeschluss ins ordentliche Recht überführt werden kann. Dabei ist eine Lösung zu finden, die auch dem gesamtwirtschaftlichen Interesse an einer weiterhin befriedigenden Investitionstätigkeit im Wohnungsbau Rechnung trägt.

Gestatten Sie mir ein paar Worte zum Thema Energie, das ich bisher ausgespart habe. Wir alle sind uns aufgrund der Preisentwicklung der letzten Wochen wohl noch stärker als bisher unserer grossen Abhängigkeit und der zunehmenden Verknappung beim Erdöl bewusst geworden.

Die Verknappung des Erdöls und steigende Preise sind eine Grundtendenz. Wir werden uns möglichst schnell darauf einzustellen haben, dass die Zeiten des sorglosen Energieverbrauchs vorbei sind. Wir müssen deshalb sparen, und das heisst im wesentlichen, wir müssen die vorhandene Energie mit Vernunft nutzen.

Heute wird der überwiegende Teil der Energie in der Schweiz – nahezu 80 Prozent – in Form von Wärme konsumiert. Allein 50 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs entfallen auf Raumheizung und Warmwasseraufbereitung. Zweifellos gibt es technische Möglichkeiten wie die Gebäudeisolierung und die Nutzung von Abwärme, mit denen sich der Energieverbrauch reduzieren lässt. Die entsprechenden Investitionen sind zum Teil aber kostspielig und vor allem benötigen sie Zeit.

Was wir heute unmittelbar tun können, ist das, was ich als «Spartekologie des Alltags» bezeichnen möchte: Die bewusste Selbstkontrolle beim Verbrauch von Energie. Das ist nicht nur der Verzicht auf den Schnellstart mit dem Auto, das sind auch richtig eingestellte Brenner an den Heizanlagen, kein Überheizen von Wohn- und Büroräumen, richtiges Lüften, usw. An der achtlosen Verschwendung von Energie, die nicht zum Komfort beiträgt, lässt sich schon sehr viel sparen. Ich bin überzeugt, dass wir einen gewichtigen Schritt vorwärts machen in unserem Energiebewusstsein, wenn wir beginnen, der Spartekologie des Alltags unsere Aufmerksamkeit zuzuwenden.