

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 56 (1981)

**Heft:** 1

**Artikel:** Partnerschaft bei der Wohnbauförderung

**Autor:** Nauer, Otto

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105023>

#### **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:** 21.02.2026

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

**E**s ist müssig, darüber zu streiten, welchen Rang die Wohnung im Vergleich zu den ebenso unentbehrlichen Nahrungsmitteln, der Kleidung oder dem Arbeitsplatz hat. Ohne ein Dach über dem Kopf geht es nicht, und es ist eine alte Erfahrung, dass die Wohnungen politisch zu den neuralgischen Punkten gehören, auf die der Bürger empfindlich reagiert. Die Wohnpolitik und das Mietrecht gehen alle an, weil es alle betrifft.

**S**olange kein anhaltendes Überangebot an Wohnungen herrscht – und das ist nahezu unmöglich, wenn die Wohnungsversorgung fast ausschliesslich privatwirtschaftlich betrieben wird –, werden zudem die Mieten der neugebauten teuren Wohnungen das allgemeine Mietniveau bestimmen. Es ist eine Tatsache, dass die Mietpreise in keinem Verhältnis zum Ansteigen des allgemeinen Preisniveaus stehen, sondern dieses weit übertreffen. Am meisten hat der finanziell schwache Teil der Bevölkerung, die Arbeiter, Angestellten und Betagten, unter diesem Missstand zu leiden. Für diese Bevölkerungsgruppen ist aber die Wohnung eines der wichtigsten Güter, um das einzige, was sie haben, nämlich ihre Arbeitskraft zu reproduzieren.

**F**ür die Investoren hingegen ist die Wohnung eine Ware unter anderen. Es wird im Wohnsektor nach privatwirtschaftlichen Rentabilitätsvorstellungen investiert. Den Investoren ist es gleichgültig, ob genügend Wohnraum vorhanden ist. Sie sind nur an den Verwertungsfaktoren ihres Kapitals, verglichen mit den Ertragserwartungen in anderen Wirtschaftssektoren, interessiert. Den elementaren Bedürfnissen des Wohnungssuchenden stehen die nach Kapital drängenden Interessen der Investoren gegenüber.

**H**inzu kommt nun noch die jahrelange Inflation mit ihrer doppelten Auswirkung: Einmal führt sie zu einer anhaltenden Entwertung der Sparguthaben, zum andern bleibt das Grund- eigentum von dieser Entwertung nicht nur verschont, sondern ist in allen Teilen der alleinige Nutzniesser der Umverteilung, indem es laufend Erträge erhält, während sich die Lasten aus den Hypotheken nicht verändern. Da zudem die Baukosten in der Regel wesentlich stärker ansteigen als die Gesamtpreise, erhält der Haus- und Grundbesitz einen in

diesem Verhältnis ständig steigenden realen Ertrag.

**E**s ist offensichtlich, dass das Wohnungsproblem nicht über einen nicht spielenden, illusorischen Markt gelöst werden kann. Daher führte schon 1967 das ungenügende Angebotsverhältnis zum Volksbegehrten «Recht auf Wohnung» sowie zu einer Initiative des Kantons Waadt für einen verstärkten Mieterschutz. Diese Begehren lösten damals im Nationalrat und im Ständerat zwei gleichlautende Postulate aus, welche vom Bundesrat eine grundsätzliche Überprüfung der Konzeption der bisherigen Wohnbauförderung verlangten. Leider ist am 27. September 1970 vom Schweizervolk – wenn auch nur sehr knapp – die Volksinitiative «Recht auf Wohnung» verworfen worden. Unter gleichzeitiger Ablehnung der Denner-Initiative wurde schliesslich der neue Artikel 34sexies der Bundesverfassung angenommen. Dieser Verfassungsartikel ermächtigt den Bund, Massnahmen zur Förderung, besonders auch zur Verbilligung des Wohnungsbauers sowie des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum, zu treffen.

Das mit dem neuen Verfassungsartikel ausgelöste Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbauers entsprach leider längst nicht in allen Teilen unseren Erwartungen. Ausgeblieben ist vor allem die erhoffte Angebotserhöhung an Wohnungen zu tragbaren Mietpreisen. Immerhin konnten frühere Hemmnisse bezüglich der wichtigsten Vorleistungen für den Wohnungsbau, wie Planung, Einzonung, Erschliessung, Finanzierung von Landkäufen und Bauten, erheblich abbaut werden. Wenn auch zaghaft, so tat sich auch etwas in Kantonen mit einer bisher ungenügenden oder keiner Bereitschaft für eine Wohnbauförderung. Alle diese Massnahmen erforderten Mittel vom Bund. Offenbar mehr als es den entscheidenden Stellen lieb war.

**D**er mit dem Wirtschaftsrückschlag in der ersten Hälfte der siebziger Jahre da und dort verbundene, vorübergehende Leerwohnungsbestand hat allzuräsch die Hilfeleistungen des Bundes als überflüssig befinden lassen. Trotz dem längst wieder sichtbaren Mangel an preisgünstigen Wohnungen ist die Bereitschaft für eine der neuesten Mangellage angepasste Anwendung des Verfassungsartikels 34sexies nicht gewachsen. Im Gegenteil: Im Rahmen der Vorschlä-

ge einer Studienkommission für die Neuverteilung der Aufgaben zwischen Bund und Kantonen wird empfohlen, dass die Wohnbauförderung grundsätzlich an die Kantone «zurückzugeben» sei. Dem Bund sollen lediglich die Forschungsförderung, die Baurationalisierung und die Überwachung der Mietpreise verbleiben. Die entsprechende Botschaft steht im Frühjahr den eidgenössischen Räten ins Haus.

**D**ie leere Bundeskasse ist ein schlechtes Omen für eine wirkungsvolle Bekämpfung eines Abbaues der mit dem Verfassungsartikel 34sexies gestellten Bundesaufgabe im Bereich der Wohnbauförderung. Doch werden sich die Bau- und Wohngenossenschaften und ihr Verband mit Entschiedenheit dagegen zu wehren wissen, dass der Bund die ihm in der Volksabstimmung mit grosser Mehrheit aufgegebene Verpflichtung einfach abschiebt. Allerdings sei daran erinnert, dass der Verfassungsartikel die Wohnbauförderung nicht allein dem Bund auferlegt. Auch die Kantone und Gemeinden haben hier nach wie vor eine wichtige Aufgabe zu erfüllen. Ob sie ihren Beitrag tatsächlich leisten, könnte durchaus ins Gewicht fallen beim Entscheid über die Bundeshilfe. Eine gut funktionierende Partnerschaft von Bund, Kantonen und Gemeinden scheint mir auf dem Gebiet der Wohnbauförderung jedenfalls erfolgversprechender als eine einseitige Zuweisung nach der einen oder anderen Seite. In diesem Sinne möchte ich die Verantwortlichen der Bau- und Wohngenossenschaften ermuntern, sich auch in ihrem Kanton und in ihrer Gemeinde recht aktiv für Massnahmen zur Wohnbauförderung einzusetzen.

