

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 65 (1990)  
**Heft:** 5: Wohnungsmarkt  
  
**Artikel:** Wohnungsmarkt - Wohnungsnot?  
**Autor:** Gurtner, P.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105738>

### **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:** 25.12.2025

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



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 Bevölkerungsrgruppen, 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.

Augenfälliges Merkmal mag zwar die generelle Wohnungsknappheit 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 Wohnungsverorgung 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 consequente 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 Vorkaufsrechts 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 Hypothekerverschuldung 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 Vorkaufsrecht 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 2½ PIÈCES

entièrement rénové, ainsi qu'un

### 3½ 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
	SANITÄR - HEIZUNG	INSTALLATION, SERVICE
<b>ROBERT BADER AG · HEIZUNG — SANITÄR</b> 8037 Zürich · Rebbergstrasse 30 · Telefon 01/27120 40/27143 20		

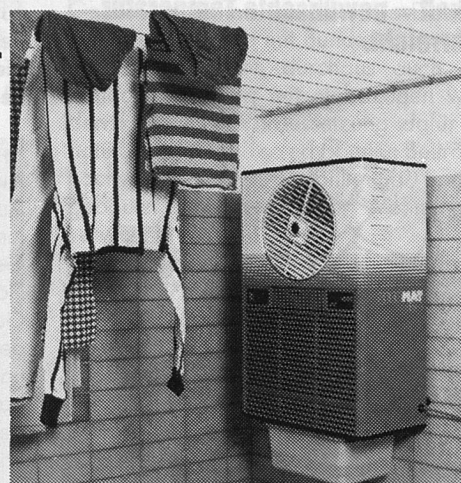
elektrotechnische Unternehmung  
elektronische Steuerungen  
24-Stunden-Service  
Planung Installation  
Telefon A Schalttafelbau  
Telefon (01) 30144 44  
ELEKTRO  
**COMPAGNONI**  
ZÜRICH

## Wäschetrocknung im Einfamilienhaus:

# SECOMAT 180

### der wirtschaftliche Kondensationstrockner

- für jeden normalen Trocknungsraum 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 Grenchen, 3110 Münsingen, 7503 Samedan,  
7205 Zizers, 6596 Gordola, 1606 Forel

Name: \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_

PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_



WO