Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 44 (1969)

Heft: 10

Artikel: Die Wohnungspolitik des Bundes

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103883

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: 10.07.2025

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

Die Wohnungspolitik des Bundes

Nachstehend bringen wir einige Bemerkungen über die Wohnungspolitik des Bundes, welche sich in den kommenden Jahren wesentlich von den bisher durchgeführten Aktionen unterscheiden dürfte.
In einer Vorlage und zwei Berichten vom 18. September befürwortet der Bundesrat vorerst noch eine Verlängerung der Massnahmen des Bundes zur Förderung des Wohnungsbaus (Bundesgesetz 19. 3. 1965) um drei Jahre. Dagegen lehnt er die Mieterschutzinitiative der Waadt wie auch das mit über 80 000 gültigen Unterschriften eingereichte Volksbegehren für das «Recht auf Wohnung» und den Ausbau des Familienschutzes ab.
Der Vorlage ist zu entnehmen, dass das Bundesgesetz über die Förderung des Wohnungsbaus einige Änderungen erfahren wird. So soll im Rahmen der mittelbaren Hilfe der Kredit für die Produktivitätssteigerung im Wohnungsbau von 10 auf 15 Millionen Franken und der Kredit für das ETH-Institut für Landes-, Regional- und Ortsplanung von 10 auf 20 Millionen Franken erhöht werden.
Im weitern werden einem noch zu bildenden Fonds vorerst 50 Millionen Franken zur Verfügung gestellt. Aus diesem Fonds werden Gemeinden Darlehen für die Erschliessung von Siedlungsgebieten zur Verfügung gestellt. Ob nun mit der Zurverfügungstellung von Darlehen dieser Art der richtige Weg für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen beschritten wird, dürfte weitgehend von der Art der Vollzugsverordnung abhängen. Mit dieser Frage wird sich auch unsere Präsidenten-Konferenz vom 25. Oktober 1969 in Bern befassen. *(Red.)*

Bisherige Entwicklung, aktuelle Probleme, künftige Aufgaben

Die Wohnungspolitik des Bundes zielt darauf ab — soweit dies nicht in der kommunalen oder kantonalen Kompetenz liegt —, optimale Bedingungen für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu schaffen. Die staatlichen Massnahmen sollen nicht allein das Dach über dem Kopfe sichern, sondern zugleich auch die sozialen und kulturellen Wohnverhältnisse fortlaufend verbessern. Im Rahmen unserer freiheitlichen Gesellschaftsordnung vermeidet der Staat, wo immer es angeht, direkte Eingriffe ins Wirtschafts- und Marktgeschehen; statt dessen zieht er mittelbare Einwirkungen vor und bemüht sich, *Hilfe zur Selbsthilfe* zu leisten. Angesichts des bevorstehenden Endes des Mietnotrechtes und der Mietpreisüberwachung erscheint es besonders dringend, die volle Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes herzustellen und zu erhalten.

Was bisher vorgekehrt wurde

Nach dem Auslaufen der kriegswirtschaftlichen Preiskontrolle auf Ende 1952 wurden die mietnotrechtlichen Bestimmungen mittels *befristeter Verfassungszusätze* weitergeführt. Schon in seiner Botschaft zum ersten Verfassungszusatz (September 1952) bekannte sich der Bundesrat zum Fernziel einer Rückkehr zum selbsttragenden freien Wohnungsmarkt. Zudem zeigte sich, dass es illusorisch sei, die Kontroll- bzw. Überwachungsmassnahmen bis zur effektiven Normalisierung des Wohnungsmarktes fortzuführen. Denn in Anbetracht der vielfältigen Vorteile zentraler Wohnlagen erscheint es auch auf lange Sicht aussichtslos, ausreichende Leerwohnungsbestände in den grösseren Städten erwarten zu wollen. Umgekehrt unterliegt heute keinem Zweifel mehr, dass die Reglementierung der Mietpreise das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt in mancher Hinsicht noch *verschärft*.
Solchen und ähnlichen Erwägungen folgend, erteilte am 6. Dezember 1964 die grosse Mehrheit der stimmenden Schweizer Bürger und alle Stände dem Bunde mittels des heute geltenden Verfassungszusatzes den verbindlichen Auftrag, die Vorschriften über die Mietzinse schrittweise und unter Vermeidung wirtschaftlicher Störungen und sozialer Härten *zu lockern*. In diesem Sinne musste die Mietpreiskontrolle in den Grossstädten und ihren Vororten bis spätestens Ende 1966, in den andern Gemeinden aber schon auf Anfang 1965 durch die *elastischere Mietpreisüberwachung* ersetzt werden. Bis zum Jahresschluss 1969 soll das Ziel der Eingliederung des Wohnungswesens in die Marktwirtschaft *erreicht* sein.
Der Bund bemühte sich, durch *Förderung des Wohnungsbaus* den stufenweisen Übergang zum freien Wohnungsmarkt zu erleichtern. So schuf insbesondere das Bundesgesetz vom 19. März 1965 über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus die Voraussetzungen zur Hebung der bauwirtschaftlichen Produktivität mittels Koordinierung einschlägiger privater und öffentlicher Bemühungen und mittels Subventionierung entsprechender Forschungsarbeiten. Auch an die Kosten der Landesplanung sowie der Regional- und Ortsplanungen wurden Beiträge ausgerichtet. Neben solchen *mittelbaren* Bundesbeihilfen ermöglichte das Gesetz eine unmittelbare Hilfeleistung in Form *jährlicher Zuschüsse an die Kapitalverzinsung* von Wohnungen, welche für Mieter in relativ bescheidenen finanziellen Verhältnissen bestimmt waren. Ferner konnten Bürgschaften und notfalls auch Darlehen zur Wohnbaufinanzierung gewährt werden. In den Jahren 1966/69 wurden für 12 700 Wohnungen Verzinsungsbeiträge zur Verbilligung der Mietpreise beansprucht (rund 5000 weniger als das zulässige Maximum). Wegen der Verflüssigung des Kapitalmarktes waren Verbürgungen und Vorschüsse nur in bescheidenem Umfange erforderlich.

Gegenwärtige Lage auf dem Wohnungsmarkt

In Ausführung des geltenden Verfassungsgesetzes sind im Einvernehmen mit den Kantonsregierungen seit Anfang 1965 in rund tausend Gemeinden die Mietzinse freigegeben worden. Eine Mietzinsüberwachung erfolgt zurzeit noch in 419 Gemeinden, in denen knapp zwei Fünftel der schweizerischen Bevölkerung wohnen. Weil aber auch dort verschiedene Wohnungskategorien keinerlei Reglementierungen mehr unterworfen sind (das gilt vor allem für die seit Ende 1946 bezugsbereit gewordenen Neubauten), unterliegt heute nur *noch rund ein Viertel des Gesamtwohnungsbestandes* der Mietzinsüberwachung. Der überwiegende Teil der schweizerischen Bevölkerung lebt schon jetzt unter den Bedingungen des freien Wohnungsmarktes.
Seit der Einführung der Mietzinsüberwachung sind die Mietpreise der (vor 1947 erstellten) Altwohnungen im Gesamtmittel aller Städte um 27,4 Prozent, die Mietpreise sämtlicher Wohnungen aber um 29,1 Prozent gestiegen. Die mittlere Belastung des Haushaltseinkommens durch die Miete liegt bei durchschnittlich 12,1 Prozent für Arbeiter und 13,8 Prozent für Angestellte wesentlich *unter* den vorkriegszeitlichen Sätzen. Bei Berücksichtigung der Streuung zeigt sich, dass nur 13 Prozent der Haushaltungen mehr als ein Fünftel und nur vier Prozent mehr als ein Viertel des Einkommens für die Wohnung aufwenden. Hohe Belastungsgrade ergeben sich vor allem bei Jungverheirateten und bei Alleinstehenden (Rentnern, Witwen), was besonders auch auf das niedrige Einkommen zurückzuführen ist. Weil anormale Mietpreisbelastungen relativ selten sind, kann ihnen nicht mit allgemeinen, sondern nur mit *gezielten* wohnungspolitischen Massnahmen begegnet werden.
In den vergangenen zehn Jahren wurden alljährlich über

53 000 Wohnungen fertiggestellt. Diese Produktionsleistung übersteigt frühere Vorausschätzungen. Wenn dennoch kein befriedigender Leerwohnungsbestand erreicht werden konnte, liegt dies hauptsächlich an der abnehmenden Wohndichte als Folge wachsenden Wohlstandes und veränderter Lebensgewohnheiten und an der raschen Bevölkerungsvermehrung. Dank den Zuzugsbeschränkungen und den Bestrebungen zur Stabilisierung des Ausländerbestandes dürfte selbst bei gleichbleibender Wohnungsproduktion von dieser Seite her eine gewisse Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten sein. Übrigens hätten die Kapazität der Bauwirtschaft, die Verfassung des Kapitalmarktes wie auch der Wille der Investoren in den jüngsten Jahren eine noch höhere Wohnungsproduktion gestattet. Dem wirkte jedoch die Langsamkeit des Planungs- und Baubewilligungsverfahrens, der Mangel an baureifem Land und häufig auch das Fehlen unentbehrlicher infrastruktureller Vorleistungen entgegen. Es ist von fachkundiger Seite nicht zu unrecht mehrfach festgestellt worden, dass die hemmenden Faktoren, die einem noch stärkeren und rationelleren Wohnungsbau entgegenstehen, nicht beim Bund liegen, sondern bei den Inhabern der Gebietshoheit, den Kantonen und vor allem den Gemeinden.

Bereits eingeleitet sind verschiedene Massnahmen zur Rationalisierung des Wohnungsbaus und zur Erhöhung der bauwirtschaftlichen Produktivität. Anfangs dieses Jahres wurde an der Eidgenössischen Technischen Hochschule ein Institut für Hochbauforschung gegründet, welches die Grundlagen für eine optimale Bauproduktion erarbeiten soll. Da die Vielgestaltigkeit unserer kantonalen und kommunalen Baugesetze und -reglemente die Normierung und Standardisierung und damit die kostensparende Industrialisierung der Bautätigkeit hemmt, sind umfangreiche Studien über wünschbare wechselseitige Angleichungen im Gange, die zu entsprechenden Empfehlungen an Kantone und Gemeinden führen. Eine Expertenkommission untersucht gegenwärtig das Bauwesen des Bundes, um dieses mit den zeitgemässen Anforderungen der Bauwirtschaft in Einklang zu bringen. Angesichts der Bedeutung der Kantone und Gemeinden als Träger der öffentlichen Bautätigkeit wird auch hier eine enge Zusammenarbeit zwischen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Organen angestrebt.

Was die langfristige wohnungspolitische Konzeption anbelangt, stehen vor allem die Vorleistungen der öffentlichen Hand im Vordergrund, nämlich die Raumordnung, Vorausplanung und Baulanderschliessung, die Herbeiführung möglichst zweckmässiger baugesetzlicher Bestimmungen und nicht zuletzt die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse. Auch wenn diese Aufgaben in erster Linie in den Kompetenzbereich der Kantone und Gemeinden fallen, stellt sich angesichts der auftauchenden Schwierigkeiten die Frage, wieweit der Bund bei der Lösung der sich stellenden Probleme mithelfen könne (zum Beispiel bei der Verkehrsverbesserung und Baulanderschliessung). Weil es auch bei voll funktionsfähigem Wohnungsmarkt immer Leute geben wird, welche den marktgerechten Mietpreis nicht aufzubringen vermögen, muss die Allgemeinheit gemäss dem Solidaritätsprinzip ausserdem in geeigneter Weise einen besonders preisgünstigen Wohnungsbestand schaffen, sei es durch individuelle Mietzinszuschüsse, sei es durch Förderung gemeinnütziger Wohnbaugesellschaften durch Gemeinden, Kantone und Bund.

Anpassung und Verlängerung des Wohnbaugesetzes

Da gemäss Bundesgesetz vom 19. März 1965 über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus Zusicherungen von unmittelbarer und mittelbarer Bundeshilfe nur noch bis Ende 1970 erfolgen können, schlägt der Bundesrat im Blick auf die künftigen Aufgaben der eidgenössischen Wohnbaupolitik eine Verlängerung des Wohnbaugesetzes um drei Jahre vor. Damit soll die Kontinuität sowohl der mittelbaren Hilfeleistungen als auch diejenige der unmittelbaren Hilfeleistungen gewahrt bleiben.

Um die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes zu verbessern, erscheint es — da die Wohnbautätigkeit immer wieder durch Mangel an baureifem Areal behindert wird — besonders dringend, die Landerschliessung möglichst zu erleichtern. Darum beantragt der Bundesrat den eidgenössischen Räten, in Form einer Ergänzung der geltenden Gesetzesbestimmungen den Bund zu ermächtigen, den Gemeinden an die Erschliessung von Siedlungsgebieten Darlehen zu gewähren. Eine weiterreichende Revision des Wohnbaugesetzes gemäss der langfristigen Gesamtkonzeption für die eidgenössische Wohnungspolitik, die im einzelnen noch erarbeitet werden muss, soll beizeiten an die Hand genommen und vor Ende 1973 abgeschlossen werden.

1.
Siporex-Gasbeton
ist hochwärmeisolierend
(λ trocken =
0,10–0,12 kcal / mh °C)
Leichtbauelemente
Siporex
Zürcher Ziegeleien
J. Schmidheiny & Co. AG
(Verkaufsbüro: St. Gallen)
Baustoffe AG Chur
Stahlton-Prebeton AG
Montagebau AG
Backstein AG Basel
Verkaufsstellen
der Schweizer
Ziegelindustrie in
Aarau und Luzern