

# Zur Lage auf dem Wohnungsmarkt

Autor(en): **Guggenheim, Thomas C.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **51 (1976)**

Heft 5

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104608>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Anlässlich der Generalversammlung der Logis Suisse SA in Bern referierte Fürsprech Thomas C. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, über die Lage auf dem Wohnungsmarkt. Nachstehend seine interessanten Ausführungen:

### 1. Ausgangslage

Wohnungsfragen lassen sich nicht losgelöst von der allgemeinen Lage betrachten. Der Wohnungsmarkt ist deshalb ein Spiegelbild der Rezession. Vor allem ist keine Lust vorhanden zu investieren. Dies gilt nicht nur für die Erstellung neuer Wohnungen, sondern ebenso sehr für die Erneuerung von Wohnungen. Baugewerbe und Baunebengewerbe werden davon stark betroffen. Fachleute erwarten für den Hochbau Rückbildungen um mindestens 50 Prozent der im Jahre 1973 vorhandenen Kapazitäten. Fraglich und äusserst umstritten ist nun, ob mit staatlichen Mitteln dem Rückbildungsprozess entgegengewirkt, ob sein Gang gebremst werden soll oder ob man die Entwicklung sich selbst überlässt und laufen lässt. Je nachdem, welcher Entscheid in dieser Frage getroffen wird, sind die Arbeitsbeschaffungsmassnahmen, die in jedem Fall nötig sind, anders zu gestalten.

Findet man sich damit ab, dass die Tätigkeiten im Hochbau zurückgehen, dürften heute auf diesem Gebiet nicht allzu viele öffentliche Mittel in Arbeitsbeschaffungsmassnahmen investiert werden, sondern müssten an Orten und für Arbeiten eingesetzt werden, wo die freigestellten Leute beschäftigt werden können.

Indessen: Ein Blick auf die politische Bühne zeigt, dass die Aussprache hierüber noch in vollem Gange ist.

Nach aussen bietet sich der Wohnungsmarkt mit seinen leerstehenden Wohnungen und den düstern Prognosen für den Zukunftsbedarf dar. Gemäss Erhebungen des BIGA stehen in der Schweiz zurzeit rund 51000 Wohnungen leer. Schätzungen Dritter behaupten, dass bis zu 90000 Wohnungen ohne Abnehmer sind. Prognostiker aller Schattierungen sind sich einig, dass der Abbau des Leerwohnungsbestandes sich über einige Zeit erstrecken wird. Das Bundesamt für Wohnungswesen geht davon aus, dass der Ende 1976 vorhandene Bestand an leeren Wohnungen sich erst bis

etwa Ende 1980 abgebaut haben dürfte. Die Schätzungen des Bedarfs an neu zu erstellenden Wohnungen für die Jahre 1977 bis 1980 bewegen sich zwischen 15000 und 25000 Wohnungseinheiten pro Jahr.

Was für Wohnungen stehen leer? Grob gesagt sind es fünf Kategorien, die sich teilweise überlagern:

- Wohnungen, die in den Jahren 1974 und 1975 erstellt wurden;
- Eigentumswohnungen;
- Ein- und Zweizimmerwohnungen;
- Altwohnungen, die von Gastarbeitern zurückgelassen wurden;
- Wohnungen, die Sachwertanlagen darstellen.

In bezug auf die Verhältnisse in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern verfügen wir bereits über nähere Angaben. Sie ergeben folgendes Bild:

		Vorjahr
Leerwohnungen	40 224	(23 397)
davon 1974/75 erbaut	<u>22 056</u>	<u>(17 617)</u>
früher erstellte	18 168	( 5 780)

d. h. einerseits wurden die bereits Ende 1974 leerstehenden Wohnungen noch nicht bezogen, andererseits war die Wohnungsproduktion 1975 immer noch verhältnismässig hoch, woraus eine erhebliche Zunahme des Leerwohnungsbestandes resultiert.

Eine andere Betrachtungsweise führt zu folgenden Ergebnissen:

		Vorjahr
Leerwohnungen	40 224	(23 397)
davon Einzimmerwohnungen	<u>5 363</u>	<u>( 2 054)</u>
	34 861	(21 343)
davon Zweizimmerwohnungen	<u>5 806</u>	<u>( 2 738)</u>
	29 055	(18 605)
Annahme: ca. 60% Eigentumswohnungen verbleiben	<u>17 430</u>	<u>(11 163)</u>
	11 625	( 7 442)

entspräche einem prozentualen Leerwohnungsbestand von 0,59 Prozent (Vorjahr: 0,38 Prozent).

In den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern sind nach dieser Betrachtungsweise von insgesamt nahezu zwei Millionen Wohnungen deren ungefähr 12000 für Familien mit Kindern frei verfügbar

gewesen. Dabei zeigen sich regional und örtlich erhebliche Unterschiede. Es gibt Gemeinden, die einen prozentualen Leerwohnungsbestand von rund 0,1 Anteil haben, denen solche mit beinahe 20 Prozent gegenüberstehen.

Wohnungen, die im vergangenen Jahr von Gastarbeitern, die in ihre Heimatländer zurückwanderten, aufgegeben werden mussten, werden vielfach von Einheimischen nicht begehrt. Mangels Komfort sind sie nicht marktgängig. In den Erhebungen des BIGA sind diese Wohnungen nicht enthalten, während andere Schätzungen sie berücksichtigen. Hier dürfte denn auch die wesentliche Differenz zwischen den stark schwankenden Schätzungen über das Total leerstehender Wohnungen liegen. Andererseits ist festzustellen, dass hier der Wohnungsmarkt wieder zu spielen beginnt. Ungünstig gelegene Wohnungen werden zugunsten von Wohnungen aufgegeben, die zuvor von Ausländern bewohnt waren.

Schliesslich die Wohnungen, die Sachwertanlagen darstellen. Es wurden und werden Wohnungen von Ausländern gekauft - oft in Umgehung der Bestimmungen der Lex Furgler -, die ihre Guthaben abgesichert gegen Inflationsverluste und andere finanzielle Risiken in der Schweiz anzulegen wünschen. Sicherheit steht bei ihren Überlegungen im Vordergrund. Auf Erträge wird und kann verzichtet werden, da andererseits keine Negativzinsen zu gewärtigen sind. Der betreffende Ausländer ist einzig an der Erhaltung des Wertes interessiert. Damit werden Wohnungen zu Goldbarren oder Diamanten umfunktioniert.

Dies sind Gründe, weshalb Wohnungen leer stehen.

Soll in dieser Lage, bei einer solchen Beurteilung, der Staat etwas unternehmen, den Leerwohnungsbestand abzubauen zu helfen?

Der Bund kann, gestützt auf die Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes, Beiträge leisten. Vor allem dort, wo Eigentumswohnungen leer stehen. Praktisch wird aber von den gebotenen Möglichkeiten wenig Gebrauch gemacht: Die meisten Eigentumswohnungen, die keinen Abnehmer finden, sind ganz einfach zu teuer und bleiben es, auch wenn sie mit Bundeshilfe um etwa 30 Prozent verbilligt werden.

Mietwohnungen können, soweit sie von gemeinnützigen Wohnbauträgern übernommen werden, ebenfalls mit Bundeshilfe rechnen. Indessen eignet sich

auch hier die Mehrzahl der Objekte nicht: die Wohnungen wurden für besser Situierte gebaut, sie befinden sich in ungünstigen Lagen oder sie sind starken Lärmmissionen ausgesetzt.

Zu bedenken ist immer wieder: Der Leerwohnungsbestand ist und bleibt vor allem ein Spiegelbild der gesamten Wirtschaftslage. Bessert sich diese, ändert sich schlagartig die Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Zwei Beispiele aus dem täglichen Leben mögen dies illustrieren:

Einzelstehende, ältere Leute werden wieder im Haushalt ihrer Kinder aufgenommen und behütet. Zwar spricht das junge Ehepaar davon, s'Müetti oder den Ätti in einer Ein- oder Zweizimmerwohnung zu logieren. Es entschliesst sich dann aber doch, das Geld, das solches kosten würde, zu sparen.

Nach Lehrabschluss bleiben Jugendliche vorerst noch in der elterlichen Wohnung; ein oder zwei Jahre länger als noch vor kurzem. Es ist nicht auszuschliessen, dass auch jungverheiratete Paare vorerst noch bei einem der beiden Elternteile logieren und zu Beginn der Ehe auf den Bezug einer eigenen Wohnung verzichten.

## **2. Soll der Bund auf dem Gebiet des Wohnungsneubaus aktiv werden?**

Der Bund muss dann eingreifen, wenn die Erstellung einer genügenden Anzahl von Erstwohnungen als gefährdet erscheint. Dies gilt traditionell für Wohnungen, die sozial Schwächeren zur Verfügung stehen sollten, d.h. vor allem für Wohnungen für kinderreiche Familien, Betagte, Invalide oder ganz allgemein einkommensschwache Bevölkerungskreise. In dieser Richtung sind die staatlichen Anstrengungen nach wie vor unerlässlich.

Die schweizerische Wohnbaupolitik hat sich bisher im allgemeinen Wohnungsbau Zurückhaltung auferlegt; nach Möglichkeit sollten die Marktkräfte nicht mit öffentlichen Massnahmen beeinflusst werden. Im Augenblick spricht nichts dafür, von dieser Haltung abzuweichen. Im Gegenteil:

- Der Leerwohnungsbestand dürfte erst 1980 abgebaut sein;
- die Baukredite nehmen zu, und
- die Abnahme der Baubewilligungssuche verflacht sich.

Viele Wohnungshersteller - von Architekten bis zu Generalunternehmungen - stellen sich um und passen sich den neuen Gegebenheiten an. Es werden ganze Projekte umgearbeitet. Dabei wird berücksichtigt, dass die Bodenpreise und Kapitalkosten sich zurückbilden. Die Entwicklung der Baukosten hingegen ist undurchsichtig, da in dieser Sparte zurzeit ein Kampf auf Tod und Überleben tobt.

Der freitragende Wohnungsbau ist anpassungsfähig. Die letzten Monate haben dies erneut gezeigt. Das Bundesamt für Wohnungswesen sieht aus den genannten Erwägungen davon ab, staatliche Eingriffe auf die Angebotsseite des allgemeinen, privaten Wohnungsbaus vorzubereiten.

## **3. Massnahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

Das neue Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz ist im Anlaufen. Es stellen sich bereits die ersten Erfolge ein. Es zeigen sich andererseits aber auch gewisse Mängel. Indessen ist es heute verfrüht, in irgendeiner Weise Bilanz ziehen zu wollen.

Wir haben folgende Fragen zu beantworten:

Genügt das System der Grundverbilligung? Der politische Auftrag lautete seinerzeit, ein Verbilligungssystem im sozialen Wohnungsbau zu entwickeln, das die öffentliche Hand nichts kostet. Mit rückzahlbaren Vorschüssen gelingt dies. Die Anfangsmietzinse können dank staatlicher Vorschüsse um etwa 20 Prozent gesenkt werden; jährlich um drei Prozent angehobene Mietzinse gestatten eine restlose Rückzahlung.

Es zeigt sich nun, dass einerseits der Verbilligungseffekt mit etwa 20 Prozent Anfangsverbilligung zu gering ist, andererseits die jährlich um drei Prozent steigenden Mietzinse psychologisch nicht verdaut werden.

Wir prüfen deshalb, ob nicht das frühere System der Kapitalzinszuschüsse mit den rückzahlbaren Vorschüssen gekoppelt werden kann und soll. In diesem Zusammenhang gilt es zu prüfen, ob und wie weit die Kantone erneut beigezogen und verpflichtet werden sollen. Diese legen sich mehrheitlich bei der Wohnbauförderung Zurückhaltung auf oder gehen eigene Wege. So ist der Kanton Bern das Beispiel eines Kantons, der auf dem Gebiet der Wohnbauförderung nichts tut, wenn er nicht muss. Der Kanton St.Gallen wiederum bietet das Beispiel eines Kantons, der zu den Bundesmassnahmen konkurrenzierende Massnahmen aufzieht.

Die Mietzinse werden gesamthaft betrachtet wieder ansteigen. Möglicherweise schon in diesem Jahr. Unser Wohnungsmarkt lebt und gedeiht von steigenden Mietzinsen. Indessen muss der automatisch ansteigende Mietzins in Zeiten der Rezession aufgegeben und durch ein flexibles System ersetzt werden.

Weitere Fragen grundsätzlicher Natur glauben wir bei den Mietwohnungen zurzeit nicht prüfen zu müssen. Anders verhält es sich mit der Eigentumsförderung. Dort sehen wir uns genötigt, zusätzliche Anreize zu schaffen, damit die dem Wohnbau- und Eigentumförde-

rungsgesetz zugrunde liegende Idee einer breiten Streuung des Wohnungseigentums zum Tragen kommt. Genaueres und Bestimmtes vermag ich indessen zurzeit nicht auszusagen. Wir stehen am Beginn unserer Überlegungen.

## **4. Erneuerung bestehender Wohnungen**

Auf diesem Gebiet findet zurzeit eine öffentliche Diskussion statt. Dabei werden unter dem Titel Arbeitsbeschaffung Massnahmen vorgeschlagen, die einen Einbruch in den freien Wohnungsmarkt bedeuten könnten.

Unbestritten ist, dass staatliche Zuschüsse von etwa zehn Prozent der Erneuerungskosten an Erneuerungswillige ausgerichtet werden sollen. Um die Attraktivität der staatlichen Zuschüsse zu erhöhen, wird oft verlangt, mehr als zehn Prozent der Erneuerungskosten zu gewähren.

Zwei Fragen stehen im Vordergrund:

1. In welcher Form sollen die staatlichen Zuschüsse gewährt werden? Sollen es Kapitalzinszuschüsse sein, die sich über einige Jahre verteilen oder sollen es einmalige Baukostenzuschüsse sein?
2. Wer ist Empfänger, d.h. wer soll die staatliche Hilfe erhalten?

Vorweg ist festzustellen, dass alle jene Interessenten, die bereits eine Mietzinskontrolle kennen, von vornherein als Empfänger weiterer Bundeshilfe prädestiniert sind. Der Bund gewährt deshalb Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften für die Erneuerung ihrer Wohnungen längerfristige und zinsgünstige Darlehen.

Für Baukostenzuschüsse an Private spricht, dass die Gewährung einmaliger à-fonds-perdu-Beiträge rasch und möglicherweise umfassend Erneuerungsvorhaben auszulösen vermöchte. Auch ist das Verfahren administrativ einfach zu bewältigen. Neben diesen nicht zu unterschätzenden Vorteilen gilt es jedoch auch eine ganze Reihe von Nachteilen zu beachten:

Der Übergang zu einem neuen Förderungssystem bedeutet eine abrupte neue Weichenstellung gegenüber den erst kürzlich in Kraft gesetzten Förderungsvarianten zu Altbausanierungen. Nachdem mit einer ausgedehnten Informationskampagne das breite Publikum über die laufende Aktion unterrichtet wurde, würde das Einschlagen einer neuen Marschrichtung bestimmt zu Rechts- und Informationsunsicherheiten führen. Dies würde eine Anlaufperiode von mindestens erneut sechs Monaten bedingen, was nicht im Interesse der Arbeitsbeschaffung liegen dürfte.

Neben diesen Anlaufschwierigkeiten

eines neuen Programmes gilt es aber auch finanzpolitische Überlegungen in Erwägung zu ziehen. Bei der Ausrichtung von Baukostenbeiträgen wird der ohnehin schon strapazierte Bundeshaushalt kurzfristig stark beansprucht. Könnte mit der Variante der Kapitalzinszuschüsse eine Verteilung der finanziellen Belastung des Haushaltes auf 10 Jahre erreicht werden, so gilt es zu bedenken, dass die Ausrichtung von Baukostenbeiträgen mit Fälligkeiten von 2 bis 3 Jahren verbunden wäre. Dies bedeutet eine erhebliche Mehrbelastung des Bundeshaushalts.

Da die Baukostenbeiträge sofort nach Abschluss der Erneuerungsaktion fällig werden, besteht wenig Spielraum für sozialpolitisch motivierte Auflagen. Einerseits kann ein Auswahlkriterium nach der Bedürftigkeit der Gesuchsteller kaum aufrechterhalten werden. Erfüllen die Bewohner die Voraussetzungen nicht mehr, müsste entweder ein Teil des Baukostenzuschusses zurückgefordert oder ein Bewohnerwechsel erzwungen werden. Dies scheint wenig sinnvoll. Andererseits sind den Baukostenbeiträgen zeitliche und finanzielle Grenzen gesetzt, was zu schwerwiegenden Verteilungsproblemen führen kann. In der Bundesrepublik Deutschland wurde letztes Jahr das Experiment einmaliger Baukostenzuschüsse für die «Wohnungsmodernisierung» unter diesen Voraussetzungen gewagt. In der Folge setzte ein richtiggehender Run auf die zur Verfügung stehenden Mittel ein, was zu einer völlig willkürlichen Verteilung der Gelder und einer grossen Verärgerung bei den Übergangenen führte. Die Bundesrepublik will aufgrund ihrer Erfahrungen mit diesem Sonderprogramm und zur Beschränkung der Ausgaben im Rahmen eines neuen Modernisierungsgesetzes wieder zu sozialpolitischen Kriterien zurückkehren.

Die Verteilung der Baukostenzuschüsse ohne sozialpolitisch motivierte Bedürfniskriterien birgt zudem die Gefahr in sich, dass die Eigentümer mit grossen Liegenschaftsbeständen bevorteilt werden, da diese am ehesten über renovationsreife Projekte verfügen. Ferner werden auch die relativ besser Bemittelten bevorzugt, da ihr Anteil an den Bewohnern von Altwohnungen grösser ist als dies der gesamten Bevölkerungsstruktur entspricht.

Von den Wohnungssanierungen profitiert vor allem das Baunebengewerbe. Das von der Rezession besonders hart getroffene Bauhauptgewerbe würde von den mit Baukostenbeiträgen verbundenen kurzfristigen Beschäftigungsimpulsen nur sehr wenig Nutzen ziehen können. Die Förderung von rund 10000 Wohnungserneuerungen in den Jahren 1976 und 1977 könnte überdies zu einer Baukostenteuerung im Baunebengewerbe führen. Dadurch würden die Wirkun-

gen der Inflationsbekämpfung und der Hypothekarzinsenkung zunichte gemacht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Nachteile der Einführung von Baukostenbeiträgen zur Altbauanierung die Vorteile bei weitem überwiegen. Obwohl kurzfristig gewisse beschäftigungspolitische Impulse ausgelöst werden könnten, müsste dafür ein radikaler Kurswechsel mit Experimentcharakter auf dem Gebiete der Wohnbaupolitik des Bundes in Kauf genommen werden. Ein Wechsel der Marsrichtung würde aber auch Präjudizien für ein langfristiges Sanierungskonzept schaffen. Damit ergeben sich z.B. in den Städten grosse Hindernisse, die geplanten Quartiersanierungen entgegenstehen.

Die laufenden Massnahmen des Bundes zur Erneuerung bestehender Wohnungen sind verschiedentlich kritisiert worden. Insbesondere auch der Variante der Kapitalzinszuschüsse wurde vorgeworfen, sie sei zu kompliziert und mit zu einschneidenden Auflagen verbunden. Die Kritiker vergessen dabei oft in ihrem Eifer, dass durch Verzicht auf weitere Leistungen des Bundes schon jetzt jederzeit eine Befreiung von den als zu rigoros empfundenen Auflagen möglich ist.

Nach gewissen Anlaufschwierigkeiten findet die im Sommer 1975 beschlossene Aktion zur Erneuerung bestehender Wohnungen heute recht guten Zuspruch. Das heisst aber nicht, dass die geltenden Massnahmen nicht attraktiver gestaltet werden könnten.

Wir prüfen zurzeit folgende Anpassungen:

Die Laufzeit der Kapitalzinszuschüsse soll von 10 auf 5 Jahre reduziert werden. Dadurch können die Kapitalzinszuschüsse im Ausmass von 2% der Gesamterneuerungskosten während 5 Jahren gleichbleibend ausgerichtet und die heute bestehenden, psychologisch begründeten Ängste gegenüber einem jährlichen Mietzinsanstieg abgebaut werden. In begründeten Fällen (z.B. bei Betagten, Invaliden, Pflegebedürftigen und einkommensschwachen Bevölkerungskreisen) könnten die Beiträge auf 3% erhöht werden. Daneben ist vorgesehen, bei den Kapitalzinszuschüssen auf eine grundbuchliche Sicherung des Zweckentfremdungsverbot zu verzichten. Eine Zweckentfremdung kann durch Ablösung der Bundesbürgschaften und Verzicht auf weitere Kapitalzinszuschüsse jederzeit erfolgen. Durch Verzicht auf weitere Bundeshilfe kann ebenfalls jederzeit eine Freistellung von der zehnjährigen Mietzinsüberwachung erfolgen.

Persönlich würde ich einer ungefähr in der angetönten Richtung verlaufenden Revision der Ausrichtung von Kapi-

talzinszuschüssen gegenüber den Baukostenbeiträgen den Vorzug geben. Der vom Parlament im Sommer 1975 eingeschlagene Weg könnte dadurch sinnvoll fortgesetzt und die laufenden Massnahmen ohne grossen Aufwand wirksamer und ohne Unterbruch zum Tragen gebracht werden. Ich bin überzeugt, dass eine verbesserte Weiterführung der bisherigen Massnahmen die erwünschten Erfolge zeitigen wird.

(N.B. Die eidgenössischen Räte haben inzwischen den Übergang zu Baukostenzuschüssen abgelehnt. Die Verordnung des Bundesrates zur Erneuerung bestehender Wohnungen wird gegenwärtig revidiert.)

## 5. Auswirkungen auf den Mieterschutz

Vertrag? Kollektivvertrag? Staatliche Massnahmen?

In welcher Richtung weisen die politischen Akzente?

Nach der geltenden Gesetzgebung steht die vertragliche Regelung im Vordergrund. Es sind indessen Bestrebungen im Tun, einen staatlichen Kontrollapparat einzuführen.

Art. 34 septies BV gestattet dem Bund, den Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und ändern Forderungen der Vermieter zu schützen und befürwortet die gemeinsame Regelung zwischen Mieter- und Vermieterorganisationen in Rahmenmietverträgen, die dann allgemeinverbindlich erklärt werden könnten. Alle bisherigen Bestrebungen, zu Kollektivabkommen zwischen Vermietern und Mietern zu gelangen, zeitigten bisher nur minimalste Erfolge. Sie scheiterten einerseits am Umstand, dass die Mehrheit der Hauseigentümer nicht bereit ist, den Mietern erhebliche Konzessionen bei der Mietpreisgestaltung und beim Schutz vor ungerechtfertigten Kündigungen zu machen. Andererseits wünschen vor allem Mieterkreise in der welschen Schweiz gesetzliche Regelungen und stehen vertraglichen Abreden skeptisch gegenüber.

Wir dürfen meines Erachtens davon ausgehen, dass die jeweilige Marktsituation zu wenig aussagt. Die Frage von Mieterschutzmassnahmen ist deshalb losgelöst von der gegenwärtigen Lage auf dem Wohnungsmarkt zu untersuchen. Der Bundesrat hat sich kürzlich mit dem ganzen Fragenkomplex befasst und beschlossen, von seiner bisherigen grundsätzlichen Haltung nicht abzugehen. Er entschied sich für folgendes Konzept:

1. Die Mietzinsgestaltung ist grundsätzlich dem freien Marktgeschehen sowie Absprachen unter den Vertretern der Hauseigentümer und Mieter zu überlassen.

2. Der Mieter ist vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern Forderungen der Vermieter zu schützen. Dieser Schutz soll örtlich nicht beschränkt sein, sondern für alle Mieter in der Schweiz gelten. Die Einschränkung in Art. 34 septies, Absatz 2 BV, wonach Mieterschutzmassnahmen nur an-

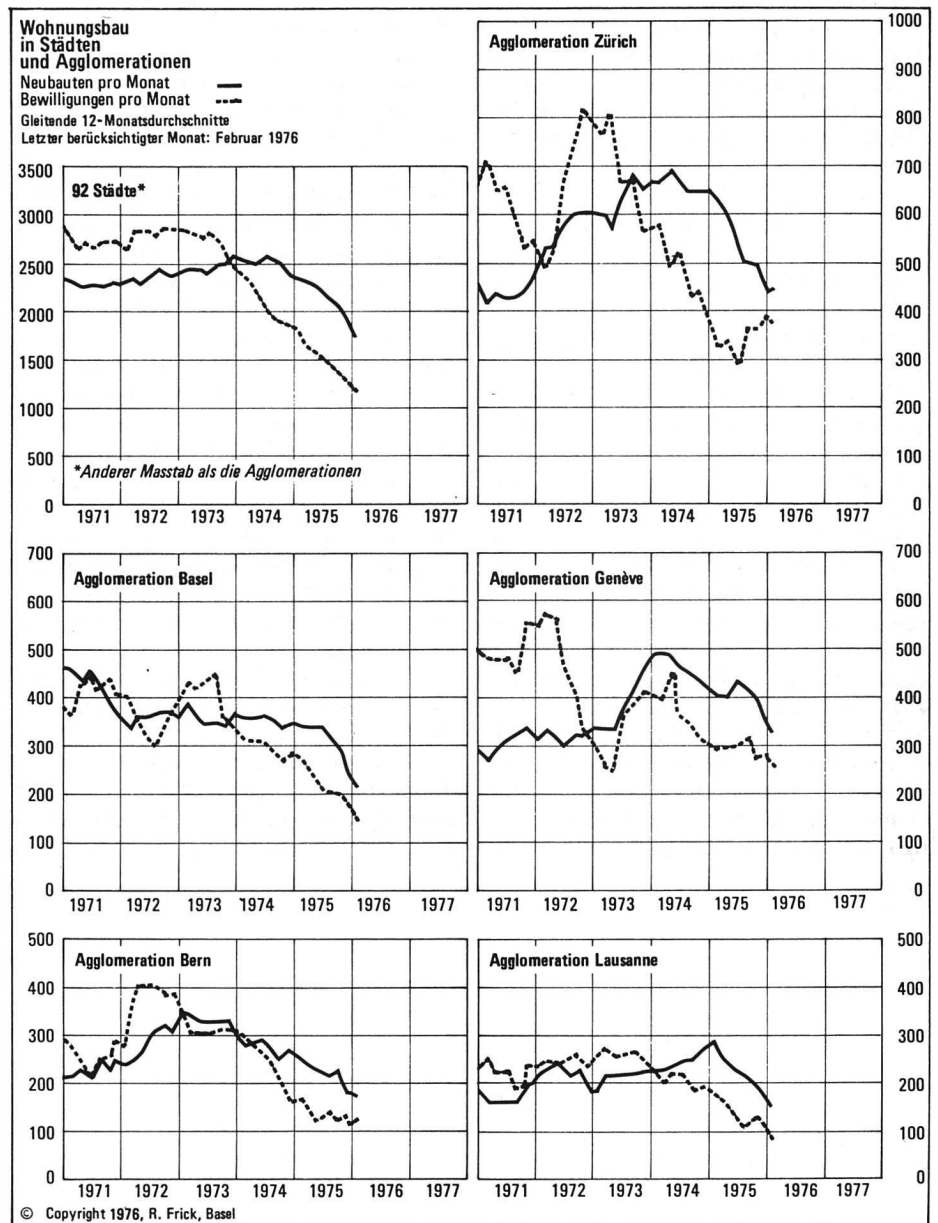
wendbar sein sollen in Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht, soll deshalb fallengelassen werden. Der zeitlich befristete Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, der Ende Juni 1977 auslaufen wird, soll auf allfällige Ände-

rungen hin überprüft und dann verlängert werden.

3. Der Kündigungsschutz ist zugunsten des Mieters zu verbessern. Im Zusammenhang mit der Revision der Mietvertragsbestimmungen im Obligationenrecht soll der ganze Fragenkomplex gründlich geprüft werden.

## Wohnungsbau in Städten und Agglomerationen

Seit 2 Jahren verläuft nun in allen 5 grossen Agglomerationen die Bewilligungskurve *unter* die der Neubauten. Dies zeigt die Grafik, auf der mittelfristige Wohnbautendenzen in Form «gleitender Durchschnitte» herausgearbeitet sind. Jeder Kurvenpunkt ist das Mittel aus den vorangehenden 12 Monaten. - Wann und auf welcher Höhe bzw. Tiefe wird der Wohnungsbau den unteren Wendepunkt erreichen und überwinden? Vermutlich wird dies in den meisten Regionen 1977 der Fall sein. Eine Kehrtwendung ist also vor 1978 nicht zu erwarten. Immerhin hat die Agglomeration Zürich bei den Baubewilligungen eine untere Spitze hinter sich. fr.

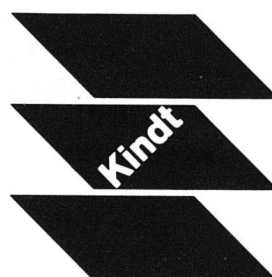


Seit über 50 Jahren in der ganzen Schweiz  
 Neuanfertigung und Reparaturen

**Jalousieladen Rolladen**  
**Lamellenstoren Sonnenstoren**

**E. Kindt AG, 8112 Otelfingen ZH**

vorm. Hans Kiefer AG ☎ 056 74 22 22



- Senden Sie mir Prospekte
- Rufen Sie mich an unter Tel.-Nr.

Adresse