

Siedlungswesen Schweiz

Raumentwicklung und Wohnungswesen



Band 78
Schriftenreihe Wohnungswesen

Siedlungswesen Schweiz

Raumentwicklung und Wohnungswesen

Herausgeber	Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Storchengasse 6, CH–2540 Grenchen
Redaktion	Michael Hanak, Zürich
Autoren	Ernst Hauri, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen Verena Steiner, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen Martin Vinzens, Bundesamt für Raumentwicklung, Bern
Dank	Für die Beiträge zu Spezialthemen (Fokus-Beiträge) sei den jeweils aufgeführten Autoren und Autorinnen herzlich gedankt.
Fotos	Hannes Henz, Zürich
Vertrieb	BBL, Vertrieb Publikationen, CH–3003 Bern www.bbl.admin.ch/bundespublikationen
Copyright	© 2006 by Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.
Bestellnummer	725.078 d (französisch 725.078 f, englisch 725.078 e)

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Raumentwicklung	5
Kultureller und politischer Hintergrund	6
Dicht besiedelter Kleinstaat	6
Sprachenvielfalt	6
Nebeneinander der Glaubensrichtungen	7
Direkte Demokratie und Föderalismus	7
Siedlungsstruktur	8
Bevölkerungswachstum	8
Zersiedlung der Landschaft	9
<i>Fokus: Bauen ausserhalb der Bauzone</i>	10
Verstädterung	12
Funktionale und soziale Entmischung	14
Metropolisierung	14
Ungleichheiten zwischen Stadt und Land	15
<i>Fokus: Metropole Schweiz – informieren, bewusst machen, animieren</i>	16
Nutzungsreserven in den Bauzonen	19
<i>Fokus: Brachliegende Schweiz – Umnutzungen von Industriearealen</i>	20
Wachsende Mobilität	22
Raumordnung	24
Bau- und Planungsrecht	24
Föderalistisch organisierte Raumplanung	25
<i>Fokus: Zweitwohnungsbau – mit negativen Auswirkungen</i>	26
Neues Raumordnungskonzept für die Schweiz	28
Nachhaltige Raumentwicklung	29
Zukunftsszenarien der räumlichen Entwicklung	30
Raumkonzept: Dynamisches Städtenez	30
Wohnungswesen	35
Wohnraumversorgung	36
Gebäude- und Wohnungsbestand	36
Eigentums- und Nutzungsverhältnisse	37
<i>Fokus: Wohneigentumsquote – niedrig, trotz Anstieg</i>	38
Wohnungsgrössen und Ausstattung	40
Alter der Wohnungen und deren Erneuerung	40

Mietpreise	41
Wohnungsbelegung und Flächenkonsum	42
Wohnkostenbelastung	42
Entwicklung des Wohnungsmarktes	43
<i>Fokus: Wohnen und Gesundheit</i>	46
Hoher Versorgungsgrad mit problematischen Entwicklungen	48
Gesellschaftliche Herausforderungen	49
Alterung der Gesellschaft	49
<i>Fokus: Wohnen im Alter</i>	50
Entwicklung der Haushalte	52
Kulturelle Vielfalt	53
Wohnen und neue Technologie	54
Wohnungspolitik	55
Mieterschutz und Wohnraumförderung als Verfassungsaufgaben	55
Umstrittenes Mietrecht ...	56
... und neuer Revisionsanlauf	57
Drei Hauptziele der Wohnraumförderung	57
Preisgünstige Mietwohnungen für Benachteiligte	58
<i>Fokus: Selbsthilfe bei der Wohnbaufinanzierung durch die EGW</i>	60
Gemeinnützige Bauträger – Partner in der Wohnraumförderung	62
Förderung von selbst bewohntem Eigentum	63
Berufliche Vorsorge als Finanzierungsquelle für Wohneigentum	64
Hilfe für einkommensschwache Eigentümer in Bergregionen	65
<i>Fokus: Holz – ein Baustoff im Wandel</i>	66
Anreize für energetische Massnahmen	68
Wohnforschung im Dienste der Innovationsförderung	68
<i>Fokus: WBS – Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen</i>	70
Perspektiven	73
Ziele für Raumplanung und Wohnungspolitik	74
Handlungsfeld Raum- und Siedlungsentwicklung	74
Handlungsfeld Gesellschaftliche Kohäsion	75
Handlungsfeld Umwelt und natürliche Ressourcen	75
Anmerkungen	77
Literaturhinweise	78
Abbildungsnachweis	79

Vorwort

Vorliegende Publikation stellt die aktualisierte und komplett überarbeitete Ausgabe in der Reihe der Berichte dar, die bereits 1978, 1988 und 1996 zum gleichen Thema in der Schriftenreihe Wohnungswesen herausgegeben wurden. Im Inhalt wird der gegenwärtige Stand des Siedlungs- und Wohnungswesens in der Schweiz vor dem Hintergrund der kulturellen und politischen Eigenart des Landes resümiert.

Das Siedlungswesen in der Schweiz wird bestimmt durch spezifische geografische, demografische und politische Voraussetzungen. Die Schweiz ist ein kleines, dicht besiedeltes Land mit stark wachsenden Agglomerationsgebieten. Die gute Versorgung mit Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung widerspiegelt Wohlstand und einen hohen Lebensstandard. Damit auch Haushalte mit niedrigem Einkommen eine Wohnung von guter Qualität finden und bezahlen können, fördert der Staat den Wohnungsbau auf verschiedenen Ebenen.

In den beiden Kapiteln Raumentwicklung und Wohnungswesen werden verschiedene Aspekte der Besiedelung des Landes und der Wohnungsversorgung seiner Bevölkerung beleuchtet. Einzelne Themen, welche für die neuere Entwicklung besonders repräsentativ erscheinen, werden separat fokussiert.

Der Bericht erscheint in den Sprachen Deutsch, Französisch und Englisch und wendet sich insbesondere an Interessierte der Raumplanung und des Wohnungswesens im In- und Ausland. Er erfüllt damit die Informationsverpflichtung bezüglich Siedlungs- und Wohnungswesen, die der Schweiz als Mitglied der Europäischen Wirtschaftskommission der UNO (ECE) auferlegt ist.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Raumentwicklung

Das Gebirgsland Schweiz zählt zu den Kleinstaaten Europas und verfügt mit dem Gebiet des Mittellandes über einen der am stärksten besiedelten Lebensräume. Lebte noch vor fünfzig Jahren rund die Hälfte der Schweizerinnen und Schweizer in Städten und deren Agglomerationsräumen, so sind es heute bereits drei Viertel. Bei den Arbeitsplätzen beträgt der Anteil sogar 82 %. Die Metropolen Zürich, Basel und Genf / Lausanne sind wichtige Wirtschaftsräume Europas geworden. Mit diesen Entwicklungen einhergegangen sind ein starkes Wachstum der Siedlungsfläche, eine enorme Zunahme des Individualverkehrs und steigende Kosten für Infrastruktureinrichtungen. Ebenfalls angestiegen sind die Umweltbelastungen und die Beeinträchtigung der landschaftlichen Schönheit – des touristischen Kapitals des Landes.

Mit der 1999 vom Volk angenommenen revidierten Bundesverfassung haben zwei für die Raumentwicklung zentrale Anliegen wesentlich an Gewicht gewonnen: Das eine ist das Gebot der nachhaltigen Entwicklung, das andere die neue Zusammenarbeit des Bundes mit den Städten und Agglomerationen sowie die Förderung der Zusammenarbeit innerhalb der Agglomerationen durch den Bund.

Vor dem Hintergrund der kleinräumigen institutionellen Strukturen sowie der historisch gewachsenen politischen und kulturellen Vielfalt ist es eine Herausforderung für die Raumordnungspolitik, grossräumige und übergeordnete Problemstellungen anzupacken und einer Lösung zuzuführen, die den Postulaten einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung trägt. Der Raumentwicklungsbericht 2005 des Bundesamtes für Raumentwicklung stellt mit dem «Raumkonzept Schweiz» Strategien und Lösungsansätze sowie Handlungsoptionen zur Debatte, welche alle beteiligten Handlungsträger zu einem gemeinsamen Vorgehen gewinnen möchten.

Kultureller und politischer Hintergrund

Dicht besiedelter Kleinstaat

Mit einer Fläche von knapp 4,1 Mio. Hektaren zählt die Schweiz zu den Kleinststaaten Europas. Sie stellt innerhalb Europas weder einen homogenen noch einen klar abgrenzbaren Kulturraum dar. Die kulturellen Merkmale des Landes zeichnen sich vielmehr durch eine komplexe Überlagerung von Sprachregionen, konfessionellen Ausrichtungen sowie urbanen und peripheren ländlichen Räumen aus. Die einzelnen Landesteile zeigen Ähnlichkeiten zu den jeweils angrenzenden Nachbarländern, mit denen sie enge Beziehungen unterhalten.

Die landschaftliche Prägung durch den Alpenraum schränkt die Möglichkeiten der Bodennutzung stark ein. Als Gebirgsland verfügt die Schweiz über einen relativ hohen Anteil an unproduktiver Fläche. Gebirge und Seen besetzen 25%, Wald und Alpwirtschaft 44%. Das besiedelbare Gebiet beschränkt sich auf 31%. Der produktivste Lebensraum des Landes ist das relativ flache Mittelland zwischen Jura und Alpen mit einem Flächenanteil von nur gerade 27%. Dort konzentrieren sich alle grösseren Städte, die Zentren der industriellen Produktion und Dienstleistungsbetriebe sowie die wichtigsten Verkehrsachsen und Knotenpunkte von Strasse, Schiene und in der Luft. Das schweizerische Mittelland gehört zu den am stärksten besiedelten Räumen Europas.¹

Sprachenvielfalt

Die vier Landessprachen Deutsch, Französisch, Italienisch und Romanisch sowie ihre jeweiligen Dialekte prägen die sprachliche und kulturelle Vielfalt der Schweiz. Sie lassen sich geografisch relativ deutlich abgrenzen: Die deutschsprachigen Dialekte, welche im zentralen, nördlichen und östlichen Teil der Schweiz gesprochen werden, weisen die grösste Vielfalt und Verbreitung auf. Das Französische dominiert im Westen des Landes und das Italienische im Süden. Die vierte offizielle Landessprache, das Romanische, wird nur noch in der Südostschweiz (in Teilen des Kantons Graubünden) gesprochen. Je kleiner die Verbreitung einer Sprache ist, desto seltener kann sie als einzige Alltagssprache eingesetzt werden. Auf diesem Hintergrund hat sich eine für die Schweiz charakteristische Mehrsprachigkeit entwickelt.

Seit geraumer Zeit gewinnen die Nicht-Landessprachen an Bedeutung und werden bald einen Anteil von 10% erreichen. Es sind dies vor allem die slawischen Sprachen, deren Anteil auf Kosten derjenigen mit lateinischen Wurzeln zunimmt. Der Zuwachs der Nicht-Landessprachen hat seine Ursache in der veränderten Herkunft und Zusammensetzung der ausländischen Wohnbevölkerung.

Nebeneinander der Glaubensrichtungen

Die römisch-katholischen und die protestantischen Gläubigen (einschliesslich Freikirchen) bilden in der Schweiz die beiden grössten Religionsgruppen. Dabei sind die Angehörigen der römisch-katholischen Kirche auf Grund der demografischen Entwicklung und der Einwanderung aus katholischen Ländern leicht in der Überzahl.

Die räumliche Verteilung der beiden dominanten Konfessionen entspricht noch weitgehend dem Stand nach der Reformation. Bei näherer Betrachtung wird deutlich, dass sich in den wirtschaftlichen Ballungsräumen mit hoher Zuwanderung die Grenzen stark nivelliert haben und die ursprünglich dominante Konfession gar zur Minderheit geworden ist (beispielsweise in Genf). Seit den Neunzigerjahren prägen zudem zwei deutliche Trends die Religionszugehörigkeit: Die markante Zunahme von Personen, die keiner Religionsgemeinschaft angehören, auf gegen 12% und eine stärkere Vertretung muslimischer und christlich-orthodoxer Religionsgemeinschaften.²

Direkte Demokratie und Föderalismus

Die Schweiz ist ein Bundesstaat mit 26 Staaten, den so genannten Kantonen. Die politische Struktur ist föderalistisch organisiert, man unterscheidet die drei Ebenen: Bund, Kantone und Gemeinden. Die kleinste administrative Einheit ist die Gemeinde.³

Der «Bund» ist die schweizerische Bezeichnung für den Staat (der andere häufig gebrauchte Ausdruck dafür ist Eidgenossenschaft). Seine Zuständigkeit ist in der Bundesverfassung geregelt; namentlich in der Aussen- und Sicherheitspolitik, beim Zoll- und Geldwesen, in der landesweit gültigen Rechtsetzung und in der Verteidigung. Aufgaben, die nicht ausdrücklich Bundessache sind, fallen in die Zuständigkeit der nächst unteren Ebene: diejenige der Kantone.

Die Kantone sind die ursprünglichen Staaten, die sich 1848 zum Bund zusammengeschlossen und ihm einen Teil ihrer Souveränität abgetreten haben. Jeder Kanton hat eine eigene Verfassung, ein eigenes Parlament, eine eigene Regierung und eigene Gerichte. Die Grösse der Kantonsparlamente variiert zwischen 58 und 200 Sitzen, jene der Kantonsregierungen zwischen fünf, sieben und neun Personen.

Alle Kantone sind in politische Gemeinden bzw. Kommunen aufgegliedert – zur Zeit sind es 2761. Ihre Zahl nimmt wegen laufenden Gemeindezusammenlegungen stetig ab. Rund ein Fünftel der Gemeinden hat ein eigenes Parlament; vier Fünftel praktizieren hingegen die direkt-demokratische Entscheidung in der Gemeindeversammlung. Neben den Aufgaben, die ihnen vom Bund und von ihrem Kanton zugewiesen sind, nehmen die Gemeinden auch eigene Befugnisse wahr. In den Bereichen Schul- und Sozialwesen, Energieversorgung, Strassenbau,

Ortsplanung, Steuersatz usw. sind die Gemeinden weitgehend selbständig. Den Umfang der Gemeindeautonomie bestimmen die einzelnen Kantone – er ist deshalb von Kanton zu Kanton recht unterschiedlich.

Die direkte Demokratie ist eine Schweizer Besonderheit. In kaum einem anderen Staat gibt es so weitgehende Mitbestimmungsrechte des Volkes, wie in der Schweiz. Die lange demokratische Tradition, aber auch die vergleichsweise geringe Grösse und Bevölkerungszahl sowie die hohe Alphabetisierungsrate und ein vielfältiges Medienangebot sind ausschlaggebend für das Funktionieren dieser besonderen Staatsform. Alle mündigen Schweizerinnen und Schweizer ab 18 Jahren haben das aktive und passive Wahlrecht; sie dürfen sowohl wählen als auch sich selbst zur Wahl stellen. Für alle Änderungen der Verfassung sowie für den Beitritt zu bestimmten internationalen Organisationen gilt das obligatorische Referendum, was bedeutet, dass darüber eine Volksabstimmung stattfinden muss. Das Volk hat zudem das Recht, über Parlamentsentscheide im Nachhinein zu befinden. Bundesgesetze, Bundesbeschlüsse sowie unbefristete Staatsverträge unterliegen dem fakultativen Referendum: In diesem Fall kommt es zu einer Volksabstimmung, falls dies 50000 Bürgerinnen und Bürger verlangen. Die Unterschriften müssen innerhalb von 100 Tagen nach der Publikation eines Erlasses vorliegen.

Bürgerinnen und Bürger können mittels Initiative einen Volksentscheid über eine von ihnen gewünschte Änderung der Verfassung verlangen. Damit diese zustande kommt, braucht es innerhalb einer Sammelfrist von 18 Monaten die Unterschriften von 100000 Stimmberechtigten. Das Volksbegehren kann als allgemeine Anregung formuliert sein oder, was viel häufiger der Fall ist, als fertig ausgearbeiteter Text vorliegen, dessen Wortlaut Parlament und Regierung nicht mehr verändern können.

Siedlungsstruktur

Bevölkerungswachstum

Die Bevölkerung in der Schweiz wuchs in den letzten zehn Jahren um jährlich 0,5% und zählte im Jahr 2005 knapp 7,5 Mio. Einwohner und Einwohnerinnen. Davon waren 1,5 Millionen Personen oder 21% ausländischer Herkunft. Die Wachstumsrate der letzten Jahre ist eine der höchsten Europas. Die Bevölkerungszunahme resultiert zum überwiegenden Teil aus der Einwanderung, wobei in jüngerer Zeit die Herkunft immer weniger auf die Nachbarländer beschränkt ist. Der überwiegende Teil der ausländischen Bevölkerung ist in der Schweiz geboren und unterscheidet sich von der einheimischen Bevölkerung ausschliesslich durch die Staatsbürgerschaft.⁴

Zersiedlung der Landschaft

Innerhalb der Ausdehnung des Landes von rund 350 km in Ost-West-Richtung und rund 220 km von Nord nach Süd finden wir ein breites Spektrum an unterschiedlichen landschaftlichen und kulturellen Gegebenheiten. Im Landesinnern der Schweiz dominieren in geografisch-landschaftlicher Hinsicht drei Naturräume, die sich in erster Linie durch ihr Relief unterscheiden. Die Kette des Juras bildet die Grenze im Nordwesten des Landes, während die südliche Landesgrenze im Bereich des Alpenmassivs mit seinen grossen Höhenunterschieden verläuft. Zwischen Alpen und Jura erstreckt sich das eher flach modulierte Mittelland.

Die Nutzung der Landesfläche für die Siedlungsentwicklung wird durch die topografischen Verhältnisse, insbesondere durch die Berge, wesentlich geprägt und eingeschränkt. So steht für die diversen Nutzungsansprüche wie Wohnen und Arbeiten, für die landwirtschaftliche Produktion, Verkehrsanlagen, Freizeitaktivitäten usw. nur etwa ein Drittel der Gesamtfläche zur Verfügung. Die sich stark ausdehnenden Siedlungen und ein wachsendes Strassennetz haben die Landschaft massgebend verändert.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche hat zwischen den letzten beiden Erhebungen der Arealstatistik⁵ um 13% oder um 32650 Hektaren auf insgesamt rund 279000 Hektaren zugenommen. Heute beansprucht jede Person im Schnitt 397m², wovon 127 m² für den Verkehr und 112 m² für das Wohnen. Jede Sekunde wird knapp ein zusätzlicher Quadratmeter für Siedlungszwecke aufgewendet. Damit wächst die Siedlungsfläche wesentlich stärker als die Bevölkerung, die im selben Zeitraum um 9% zugenommen hat. Gründe für den hohen Bodenbedarf sind die wachsende Zahl der Haushalte, der steigende Wohnflächenbedarf pro Person sowie der Umstand, dass sehr viele flächenintensive Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden.

Die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche erfolgt grösstenteils auf Kosten des Kulturlandes. Am deutlichsten ist der Kulturlandverlust im Schweizer Mittelland, das zu den am stärksten besiedelten Räumen Europas gehört. Über die Hälfte des gesamtschweizerischen Zuwachses an Siedlungs- und Verkehrsflächen liegt in diesem Gebiet.

Das Siedlungswachstum hat sich von den städtischen Zentren in die Agglomerationsgürtel und in den ländlichen Raum hinaus verschoben. Die für die Siedlungszwecke benötigte Fläche ist auf dem Land prozentual stärker gewachsen als in der Stadt. Eine beschleunigte bauliche Entwicklung konnte vor allem in jenen Gebieten beobachtet werden, die verkehrsgünstig an die städtischen Zentren angeschlossen sind. Gemeinden an dieser Lage gelten für all jene, die in der Zentrumsregion arbeiten, als besonders attraktive Wohnstandorte.

Fokus: Bauen ausserhalb der Bauzone

Ein zentrales Anliegen der Raumplanung in der Schweiz ist die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Das Bauen ausserhalb der Bauzone ist deshalb seit Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes 1980 an genau definierte Vorschriften gebunden. Ausserhalb der Bauzone sind lediglich landwirtschaftliche sowie standortgebundene Bauten zulässig. Dennoch befindet sich mit rund 30% ein beträchtlicher Anteil Gebäude ausserhalb der Bauzone. Neben Wohn- und Ökonomiebauten der Landwirtschaft sind dies die für bestimmte Landesteile typischen Streusiedlungen und Weiler. Hinzu kommen Infrastrukturbauten wie Übertragungsleitungen oder Antennenmasten, Bauten und Anlagen für die Landesverteidigung sowie für Freizeit und Erholung. Die Siedlungsfläche ausserhalb der Bauzone beträgt insgesamt 105000 ha. Etwas mehr als die Hälfte davon entfällt auf Verkehrsflächen.

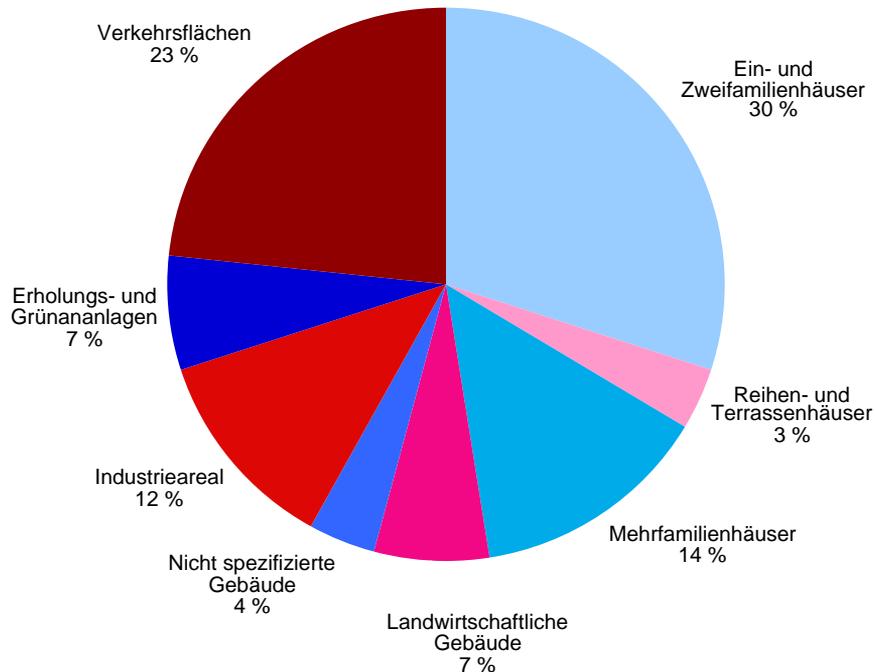
Rund 10% aller Wohngebäude liegen heute ausserhalb der Bauzone. Auffallend ist dabei vor allem, dass nur noch ein geringer und abnehmender Anteil dieser Gebäude von voll- oder teilzeitlich in der Landwirtschaft tätigen Personen bewohnt wird: 1990 waren es noch 43%, 2000 nur noch 39%. Gleichzeitig ist ausserhalb der Bauzone eine Zunahme der Zahl der Wohngebäude zu beobachten. Diese verläuft mit 3,7% zwischen 1990 und 2000 im Vergleich zum Wachstum des gesamten Gebäude- und Wohnungsbestandes zwar unterdurchschnittlich. Dennoch ist sie im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung ausserhalb der Bauzone bemerkenswert. Diese hat in derselben Zeitspanne ausserhalb der Bauzone gut 6% abgenommen, während sie gesamtschweizerisch in der gleichen Zeitspanne um 6% gewachsen ist. Ausserhalb der Bauzone wohnen folglich immer weniger Personen in immer mehr Gebäuden. Diese Tatsache widerspiegelt auch der Wohnflächenverbrauch pro Kopf, welcher ausserhalb der Bauzone zwischen 1990 und 2000 überdurchschnittlich angestiegen ist. Diese Entwicklung läuft den raumplanerischen Kernanliegen der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet und der Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

In den eidgenössischen Räten ist eine Reihe von parlamentarischen Vorstössen hängig, welche eine Revision der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone verlangen. Die heutigen detaillierten und restriktiven Vorschriften im Raumplanungsrecht werden als zentralistisch eingeschätzt. Sie stossen teilweise auf mangelnde Akzeptanz, werden insgesamt ungenügend umgesetzt und tragen den unterschiedlichen ländlichen Siedlungsformen nicht ausreichend Rechnung. Aus diesen Gründen arbeitet der Bund zur Zeit an einem neuen Konzept für das Bauen ausserhalb der Bauzone. Dieses soll die Vielfalt des Landes besser berücksichtigen und den Kantonen mehr Handlungsspielraum gewähren. Angestrebt werden Regelungen, welche die Eigenheiten der Kulturlandschaft und ihre vorgesehene Entwicklung besser berücksichtigen und besser mit der angestrebten Raumentwicklung verknüpft werden. Zentrales Anliegen bleibt auch bei der Neuregelung, die Neubauten ausserhalb der Bauzone eng zu begrenzen und so der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Sabine Mühlinghaus, Bundesamt für Raumentwicklung



Anteil verschiedener Nutzungskategorien am Siedlungsflächenzuwachs zwischen 1979/1985 und 1992/1997



© Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK), Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) /
Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Arealstatistik, Neuchâtel

Verstädterung

Die Verstädterung ist ein weltweit zu beobachtender Prozess. Innerhalb der Europäischen Union (EU) leben heute beinahe drei Viertel der Bevölkerung in städtischen Gebieten.⁶ In Zukunft wird dieser Anteil noch weiter zunehmen.

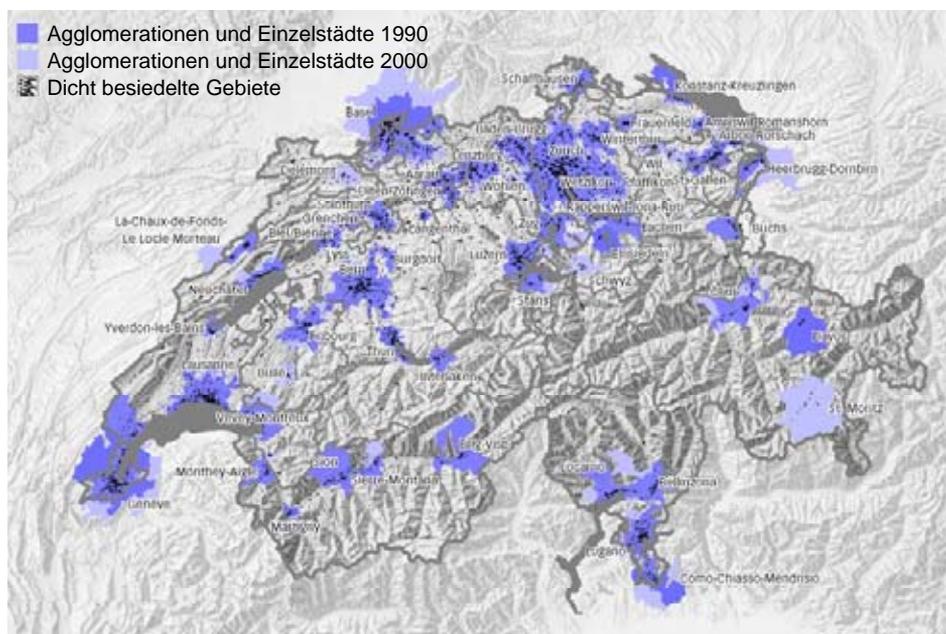
In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Schweiz immer mehr verstädtert.⁷ Heute leben 73% der schweizerischen Wohnbevölkerung in städtischen Gebieten oder deren Agglomerationen. In den Sechzigerjahren lag dieser Anteil noch bei rund 50%. Noch stärker als die Bevölkerung konzentriert sich die wirtschaftliche Tätigkeit in den städtischen Gebieten; hier befinden sich heute 82% der Arbeitsplätze. Die Stadtregionen werden immer deutlicher zu den eigentlichen Motoren der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung des Landes.

Im Zuge der Verstädterung haben sich die Siedlungsformen in der Schweiz massiv verändert. Bis in die Siebzigerjahre des letzten Jahrhunderts hoben sich die dicht bebauten städtischen Quartiere deutlich von den weiträumigen, schwach

besiedelten ländlichen Räumen ab. Dieses Bild der Besiedelung mit einer klaren Abgrenzung zwischen Stadt und Land gehört der Vergangenheit an. Die mit den Städten verflochtenen Funktionsräume beschränken sich nicht mehr auf genau begrenzte Gebiete, sondern erstrecken sich über ein weites Umland mit einem Radius von mehreren Kilometern.

Die Kernstädte und ihre ersten Agglomerationsgürtel weisen hohe Dichten auf, was die Bebauung, die Bevölkerung, die Arbeitsplätze sowie die kulturellen, wirtschaftlichen und sozialen Aktivitäten betrifft. Die Städte sind von schwächer besiedelten Gebieten umgeben, in denen sich Landwirtschaftszonen mit ausgedehnten Einfamilienhaussiedlungen, unstrukturierten Industrie- und Gewerbegebieten, Einkaufszentren, Erlebnisparks und grossflächigen Parkplätzen abwechseln. Ein solches Siedlungsgebilde entspricht nicht mehr den herkömmlichen Vorstellungen einer «Stadt» und wird kaum mehr durch einen bewusst gestalteten öffentlichen Raum strukturiert.

Schweizerische Agglomerationen und Einzelstädte 1990 und 2000



Funktionale und soziale Entmischung

Die räumliche Trennung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit verstärkt sich. Dabei konzentrieren sich die Arbeitsplätze im Wesentlichen auf die Kernstädte, während sich die Wohngebiete an den Agglomerationsrändern ausbreiten. 2001 befanden sich 56% der Arbeitsplätze sämtlicher Agglomerationsgebiete in den Kernstädten, während deren Wohnbevölkerung lediglich 40% der Gesamtbevölkerung ausmachte.

Die Trennung von Wohn- und Arbeitsort hat grosse Pendlerströme zur Folge. Der Anteil der Erwerbstätigen, die in derselben Gemeinde wohnen und arbeiten, ist zwischen 1990 und 2000 von 45 auf 39% gesunken. Dagegen stieg der Pendlersaldo sämtlicher Kernstädte zwischen 1970 und 2000 von jährlich 81000 auf 216000. Die räumliche Verteilung der Arbeitsplätze wird zunehmend komplexer: So haben die Kernstädte seit Anfang der Achtzigerjahre Arbeitsplätze verloren, während die Gemeinden des ersten Agglomerationsgürtels eine Zunahme beziehungsweise deutlich geringere Verluste verzeichnen. Die Verschiebung von Arbeitsplätzen von den Innenstädten in ihre Vororte führt zu tangentialen Pendlerströmen, welche die Verkehrsbewegungen zwischen Kernstadt und Peripherie überlagern und die Erschliessung der Agglomerationen durch den öffentlichen Verkehr komplizieren.

Diese disperse Siedlungsentwicklung wird begleitet von einer verstärkten sozialen Segregation. Junge Familien mit mittlerem bis hohem Einkommen lassen sich vorzugsweise in den Gemeinden am Rande der Agglomerationen nieder. Die Gründe dafür sind vielfältig: Randgemeinden bieten billigeres Bauland, preisgünstigere Wohnungen, eine höhere Umweltqualität und mehr Grünflächen. Dank guter Verkehrsanbindungen muss aber nicht auf das Kultur- und Freizeitangebot der Kernstadt verzichtet werden.

Die Kernstädte leiden am hohen Anteil sozial schwacher Bevölkerungsgruppen (Arme, Alte, Ausländer, Arbeitslose, ...). Die Urbanität bietet diesen eine grössere Anonymität und gleichzeitig ein vergleichsweise reicheres und hochwertigeres Angebot an sozialen Dienstleistungen. So akzentuieren sich die gesellschaftlichen Probleme in den Kernstädten. Bei grösseren Städten erfasst diese Entwicklung inzwischen bereits Gemeinden im ersten Agglomerationsgürtel.

Metropolisierung

Im Zuge der dispersen Siedlungsentwicklung in den Agglomerationen haben zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner ihren Wohnort aus den Kernstädten an die äusserste Peripherie verlegt. Dadurch registrierten die Kernstädte einen zum Teil erheblichen Bevölkerungsrückgang. Gegenwärtig zeichnet sich hingegen vereinzelt ein Trend zur Reurbanisierung ab. In den Kernstädten sind die Chancen für eine Innenentwicklung heute so günstig wie noch nie. Tiefe Leerwohnungs-

bestände, die aktive Förderung des Wohnungsbaus durch die Behörden und eine teilweise leichte Zunahme der Bevölkerung deuten auf eine steigende Attraktivität der städtischen Räume für das Wohnen hin. So hat beispielsweise die Bevölkerung der Stadt Zürich seit Ende der Neunzigerjahre wieder leicht zugenommen. Ähnliche Entwicklungen zeichnen sich in anderen Städten ab.

Aufgrund des hohen Anteils der älteren Bevölkerung in den Städten dürften in den nächsten Jahren vermehrt Wohnungen für eine Neubelegung frei werden. Dieser Effekt könnte zu einem Wiederanstieg der Bevölkerungszahlen beitragen. Die Wiedernutzung von ehemaligen Industrie- und Gewerbearealen, die Aufwertung von bahnnahen Arealen und die Umnutzung von zentral gelegenen Liegenschaften der Post sowie des Militärs widerspiegeln den Trend zur Reurbanisierung. Dies zeigen beispielsweise die erfolgreichen Umstrukturierungsprozesse in «Zürich West», Winterthur oder Baden sowie in den Bahnhofsgebieten von Basel und Neuenburg.

Die drei Metropolitanräume Zürich, Basel und Genf/Lausanne haben sich zu bedeutenden Wirtschaftszentren in der Schweiz entwickelt. Möglich geworden ist dies vor allem durch eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur für den motorisierten Individualverkehr wie für den öffentlichen Verkehr. Im internationalen Grössenvergleich können die Schweizer Städte nicht mit den europäischen Metropolen mithalten. Ihre geringe Grösse kompensieren sie durch andere Vorteile. Eine französische Studie erfasste die Ausstrahlung von Städten anhand von 15 Merkmalen, unter anderem Bevölkerungszahl, Erreichbarkeit, Anzahl Unternehmenssitze, touristische Übernachtungen, Messen und Kongresse, Kulturstätten und Museen sowie Einbindung in das internationale Forschungsnetz.⁸ In dieser Analyse europäischer Städte wurden Zürich und Genf in der ausgezeichneten vierten Klasse eingestuft – zusammen mit Düsseldorf, Helsinki, Oslo, Lyon und Florenz. In der folgenden Klasse rangiert Basel, zusammen mit Turin, Nürnberg, Luxemburg und Hannover. Der nächsten Klassifizierungsstufe sind Bern und Lausanne zugewiesen, zusammen mit Freiburg im Breisgau, Graz, Mülhausen und Salzburg. Es ist ein Merkmal der Schweiz, dass der urbane Raum aus einer Vielzahl von gut miteinander vernetzten kleinen und mittelgrossen Städten besteht, deren Einzugsgebiete weit in ländliches Gebiet hinausgreifen.

Ungleichheiten zwischen Stadt und Land

Stadt und Land stehen heute nicht mehr im scharfen Gegensatz zueinander, sondern sind durch fließende Übergänge und funktionale Verflechtungen geprägt. Der ländliche Raum zeichnet sich durch eine Reihe gemeinsamer Merkmale aus, die ihn vom urbanen Raum unterscheiden: geringe Bevölkerungsdichte, spezifische sozio-ökonomische Strukturen (beispielsweise hinsichtlich der Beschäftigung), starke Abhängigkeit von den städtischen Räumen

Fokus: Metropole Schweiz – informieren, bewusst machen, animieren

Die Urbanisierung der Schweiz, das war lange kaum ein Thema. Der Mythos «ländliche Schweiz» blieb quicklebendig, nicht nur für den Tourismus. Dem, so fanden die Gründungsmitglieder des Vereins Metropole Schweiz im September 1994, muss abgeholfen werden. Denn: «Wer Land träumt, baut keine gute Stadt». So lautete ein Slogan in der Charta für die Zukunft einer urbanen Schweiz, welche der Verein im Februar 2002 publizierte. Nicht einfach zusehen und hinnehmen, wie die Schweiz zugebaut wird, sondern zupacken, damit sie ein gutes «Stadtland Schweiz» wird, eine Metropole mit Modellcharakter, in der dicht Gebautes und (möglichst) intakte Landschaft ineinander greifen: Ein guter Standort für die Wirtschaft mit hoher Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Das Offenlegen von komplexen, kontroversen, auch konfliktgeladenen Situationen ist wichtig. Wenn die Kaderfamilie wünscht, an Aussichtslage in einem Einfamilienhaus mit grossem Umschwung zu leben, trägt sie zur Zersiedlung der Landschaft bei, um derentwillen sie herkam. Offenlegen genügt aber nicht. Die Probleme müssen diskutiert werden.

Urbanisierung und Metropolisierung sind mittlerweile zu medialen Dauerbrennern geworden. Neben der Zerstörung der Landschaft durch das Bauen von Häusern und Strassen sind Umweltfragen einmal mehr aktuell geworden. Die Stadtluft macht vielleicht noch immer frei, gesund ist sie längst nicht mehr. Viele Probleme stehen an. Dichter zu bauen, zum Beispiel, hat sich noch lange nicht durchgesetzt. Ganz vorne steht deshalb die Frage, wie wir zu Lösungen kommen. Es ist die Frage nach der politischen Kompetenzverteilung. Die Grenzen unserer Gemeinden, der Kantone, ja selbst des Landes stimmen nicht mehr mit den Gebieten überein, in denen Probleme entstehen und in denen sie gelöst werden müssen. «Die Schweiz muss neu eingeteilt werden», lautete der Titel einer Publikation des Vereins, die 2003 vom Publizisten Rudolf Schilling geschrieben wurde. An einem Verkehrsverbund beteiligen sich mehrere Kantone und eine zwei- bis dreistellige Zahl von Gemeinden. Hier handelt es sich um eine Kooperation, die allerdings nicht nur das Transportwesen erfasst. Eine Einwirkung auf das Siedlungswesen ist unvermeidbar. Kleine Gemeinden fusionieren, weil sie sich keine zeitgemässe Verwaltung mehr leisten können und/oder sich nicht mehr genügend Frauen und Männer in politische Ämter wählen lassen. In Sachen Bildung hat sich endlich die Einsicht durchgesetzt, dass 26 Schulsysteme in einem kleinen Land wie die Schweiz und bei der heutigen Mobilität ein Anachronismus darstellt – zu einer Kantonsfusionierung wird es allein deshalb nicht kommen. Die Diskussionen rund um das Gesundheitswesen wiederum zeigen, dass sich die medizinische Spitzentechnologie auf einen, zwei, höchstens drei Standorte innerhalb der Schweiz konzentrieren wird. Alle diese Sachgeschäfte werden sich auf die politische Landschaft auswirken. Ob und wann es zu Zusammenschlüssen von Kantonen zu Regionen kommt, ist offen. Die Diskussion darüber allerdings ist in vollem Gange.

Die Publikationen des Vereins Metropole Schweiz verstehen sich als Arbeitsmittel für Politiker, Lehrerinnen, Publizisten, interessierte Bürgerinnen und Bürger. So versucht die neueste Broschüre «Kultur als Motor» aufzuzeigen, wie Kunst und Kultur funktionieren, nützen und eingesetzt werden können, um das Zusammenleben in einer Schweiz, in der 194 Nationen leben und 40 verschiedene Sprachen gesprochen werden, auch langfristig friedlich zu gestalten. Alle drei Broschüren wollen nicht nur informieren, sondern bewusst machen und Handeln auslösen. Das ist das Ziel, das sich der Verein heute steckt: Handeln auslösen. Nicht nur bei den Fachleuten und den Entscheidungsträgern, sondern auch an der Basis. Das Mittel hierfür heisst: Wanderausstellung – die Vorbereitung dazu laufen.

Ursula Rellstab, Präsidentin Verein Metropole Schweiz



im Bereich der zentralen Einrichtungen, bedrohte Gemeindefunktionen, stagnierende und abnehmende Bevölkerungszahlen, hohe Bedeutung von Natur und Landschaft. Insgesamt ist der ländliche Raum als eigenständiger, gleichzeitig als ein zum städtischen Gebiet komplementärer Raum zu verstehen. Erst im Zusammenspiel und in der Partnerschaft von Stadt und Land vermögen beide Räume ihre spezifischen Werte voll auszuschöpfen. Die bevölkerungsarmen peripheren Gemeinden fernab der Agglomerationen verfügen oft nur über Arbeitsplätze mit bescheidener Wertschöpfung. Insbesondere bei Gemeinden mit weniger als 500 Einwohnerinnen und Einwohnern und bereits lang anhaltendem Bevölkerungsrückgang stellt sich die Frage der langfristigen Überlebensfähigkeit.

Zu den zentralen Herausforderungen des peripheren ländlichen Raumes gehört die Sicherung einer minimalen Bevölkerungszahl, insbesondere in den ländlichen Kleinzentren. Dazu muss eine genügende Anzahl attraktiver Beschäftigungsmöglichkeiten angeboten werden. Weitere Probleme bieten die Sicherung einer minimalen Grundversorgung samt Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, das Erhalten des funktionsfähigen Gemeinwesens, das zunehmende Brachland und damit verbunden die wachsende Waldfläche sowie die hohen Kosten der Vorsorge gegenüber Naturgefahren.

Bevölkerungsentwicklung 1995–2003



Bevölkerungsentwicklung

■ über 4,1 %

■ 0 bis 4 %

■ unter 0 %

▨ Gemeindegrosse unter 500 Einwohner

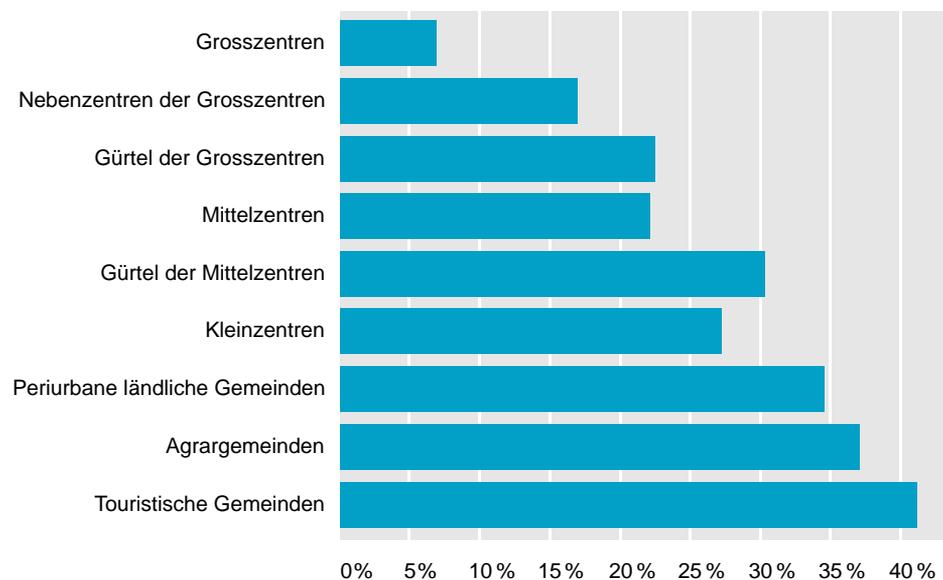
□ Agglomerationen und isolierte Städte

Nutzungsreserven in den Bauzonen

Die Bauzonen sind für die Siedlungsentwicklung bestimmt. Ihre Lage und Ausdehnung sollen den gegenwärtigen Bedürfnissen ebenso Rechnung tragen wie den künftigen. Die Bauzonen der Schweiz umfassen zurzeit etwa eine Fläche von 220 000 Hektaren (ohne Verkehrsflächen), wovon 73% oder rund 160 000 Hektaren bereits weitgehend überbaut sind. Auf dieser Fläche wohnen 6,8 Millionen Menschen, so dass auf eine Bewohnerin bzw. einen Bewohner 235 m² Bauzone entfallen.

Insgesamt sind 27% der Bauzonen oder rund 60 000 Hektaren noch nicht überbaut und dienen als Reserve. Die grössten Bauzonenreserven liegen im ländlichen Raum, insbesondere in den touristischen Gemeinden (mit hohem Ferienhausanteil). Angesichts dieser Tatsache stellt sich die Frage, ob sich die Bauzonenreserven an jenen Orten befinden, wo der Baulandbedarf in Zukunft am grössten sein wird und wo eine Zunahme der Überbauung als zweckmässig erachtet werden kann.

Bauzonenreserven in der Schweiz 2000, Anteil der nicht überbauten Bauzonen (ohne öffentliche Bauten und Anlagen)



Fokus: Brachliegende Schweiz – Umnutzungen von Industriearealen

Das Verschwinden ganzer Industriezweige, Fusionen und Verkäufe von Firmen, höhere Produktionskapazitäten auf kleinerer Fläche – all dies verursacht zunehmend Brachflächen. Alleine zwischen 1991 und 2001 arbeiteten in der Schweiz knapp 20% weniger Beschäftigte im Produktionssektor. Neben dem Rückgang der Arbeitsplätze in der Industrie ist auch deren Verlagerung aus den Zentren in die Peripherie mit ein Grund für die zahlreichen Brachflächen an innerstädtischen, gut erschlossenen Lagen. Nur ein kleiner Teil davon wird wieder neu genutzt. Obwohl diese Brachflächen für neue Nutzungen prädestiniert wären, ziehen viele Investoren die «grüne Wiese» ausserhalb von überbauten Gebieten vor.

Die neu nutzbaren Brachflächen ergeben zusammen eine Fläche von rund 17 Mio. m²: eine Fläche in der Grösse der Stadt Genf, mit Wohnraum für 190000 Menschen und Arbeitsplätzen für 140000 Beschäftigte. Rund 80% dieser Brachflächen befinden sich in den urbanen Gebieten des Schweizer Mittellandes. Bei mehr als der Hälfte der Areale wohnen im Umkreis von 30 Autominuten über eine halbe Million Einwohner, und über eine Viertelmillion Beschäftigte des Dienstleistungssektors haben dort ihren Arbeitsplatz. Mit dem öffentlichen Verkehr werden innerhalb von 30 Minuten rund dreimal weniger Einwohner und Beschäftigte des Dienstleistungssektors erreicht, als dies mit dem Auto der Fall ist. Für die Umnutzungschancen der Areale erhalten zwei Drittel aller Areale genügende bis sehr gute Noten. Die schleppende Umnutzung der Brachflächen bewirkt volkswirtschaftliche Verluste in Milliardenhöhe. Durch die ungenutzten Arealflächen entgehen jährlich Mieterträge von 1,5 Mia. Franken pro Jahr. Dadurch bleiben bei den Standortgemeinden Steuergelder von jährlich 150 bis 500 Mio. Franken aus.

Rund die Hälfte der Arealbesitzer nennt als Haupthindernis für die Umnutzung der Brachflächen fehlende Nutzer und die oft erfolglose Suche nach Investoren. Ein Drittel der Arealbesitzer gibt Probleme mit den örtlichen Bau- und Zonenordnungen als ein Hindernis bei der Umnutzung an. Gängige Zonenplanregelungen sind ihrer Ansicht nach für die lange dauernde Entwicklung der oft riesigen Areale zu wenig flexibel. Viele Inhaber von Industriebrachen wünschten sich eine Anschubfinanzierung, um allfällige finanzielle Engpässe und Risiken in der ersten Projektphase abdecken zu können. Die Altlasten bilden für die Inhaber von Brachflächen offensichtlich kein unüberwindbares Hindernis, allerdings können sie ins Geld gehen. Sanierungskosten von bis zu 1000 Franken pro Quadratmeter können in peripheren, wenig attraktiven Standorten durchaus zu negativen Landwerten führen. Die Anstrengungen seitens der Behörden zur Revitalisierung dieser Flächen werden mehrheitlich als unzureichend empfunden.

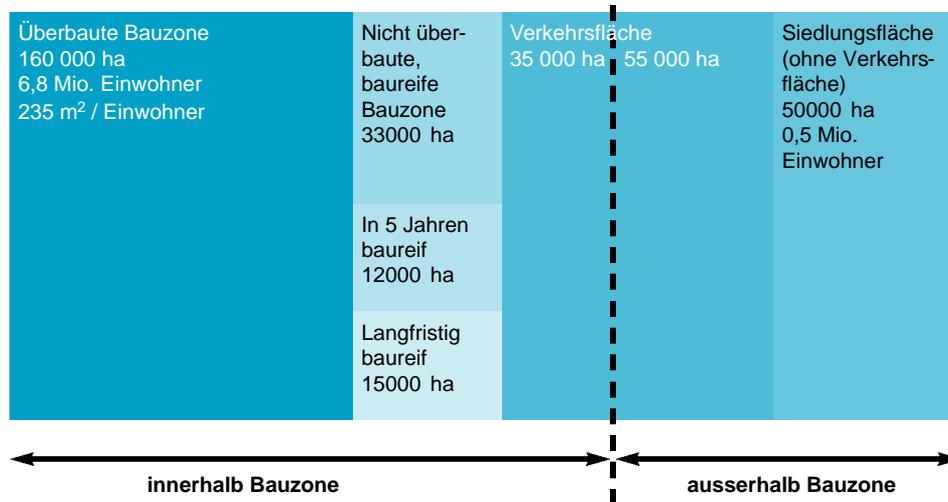
Neben den erkennbaren Schwierigkeiten bei Umnutzungen stehen oftmals irrationale Befürchtungen von Bauherren und Investoren einer Projektrealisation auf einer Brache im Weg. Eine Verbesserung der Information seitens des Bundes soll dazu beitragen, dass das Interesse und die Akzeptanz gegenüber Umnutzungsprojekten gefördert wird und diese in politische Zielformulierungen Eingang finden und so auch Wege zu schnelleren Planungsverfahren und mehr Planungssicherheit geebnet werden. Es werden Möglichkeiten gesucht, um Umnutzungen mit Modellcharakter zu unterstützen.

Martin Vinzens, Bundesamt für Raumentwicklung

Hinweise: www.are.ch und www.umwelt-schweiz.ch/altlasten. – Andreas Valda, Reto Westermann, *Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen*, Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation, Bundesamt für Raumentwicklung, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (Hg.), Bern 2004 (Bestellungen unter www.bbl.admin.ch/bundespublikationen).



Bauzonen und Siedlungsflächen



© Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK), Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Raumentwicklungsbericht 2005 / Datenquelle: INFOPLAN-ARE, *Digitale Bauzonen der Kantone* (2000), Bauzonen-erhebung 1987, Arealstatistik 1992–1997, Volkszählungen 1990/2000 (GEOSTAT)

Auch ausserhalb der Bauzonen sind Gebäude und Verkehrsanlagen vorhanden. Neben den Wohn- und Ökonomiebauten der Landwirtschaft finden sich hier insbesondere die für bestimmte Landesteile typischen, historisch gewachsenen Streubausiedlungen und Weiler, ferner Verkehrsflächen sowie weitere Bauten und Anlagen, die der Infrastruktur, der Landesverteidigung, aber auch der Freizeitbeschäftigung und Erholung dienen.

Die gesamte Siedlungsfläche ausserhalb der Bauzone beträgt 105000 Hektaren und wird von rund 500000 Personen bewohnt. Die Verkehrsflächen beanspruchen mit 55000 Hektaren etwas mehr als die Hälfte des überbauten Bodens ausserhalb der Bauzone.

Wachsende Mobilität

Ein Hauptfaktor der räumlichen Entwicklung in den letzten Jahrzehnten ist die Zunahme der Mobilität. In der Schweiz zeigt sich – wie in anderen industrialisierten Ländern – ein starkes Wachstum bei den Pendlerdistanzen sowie bei der Freizeitmobilität. Die grossen städtischen Zentren sind heute für Pendler sehr gut erreichbar.

Der Anteil der mobilen Personen, die für den Verkehr verwendete Zeit und die Anzahl der täglich zurückgelegten Wege haben sich in den letzten Jahrzehnten nur geringfügig verändert. Hingegen sind die zurückgelegten Distanzen sowie die Verkehrsleistungen in Personenkilometern und damit auch die Geschwindigkeit wesentlich angestiegen.

Stark zugenommen haben zudem der Motorisierungsgrad der Bevölkerung sowie der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Gesamtverkehr. Hinsichtlich des Zeitbudgets für die einzelnen Verkehrszwecke sind markante Veränderungen festzustellen. Das Zeitbudget für Freizeitwege wuchs auf Kosten des Einkaufs- und Nutzverkehrs. Stabil blieb hingegen das Zeitbudget für Arbeitswege.

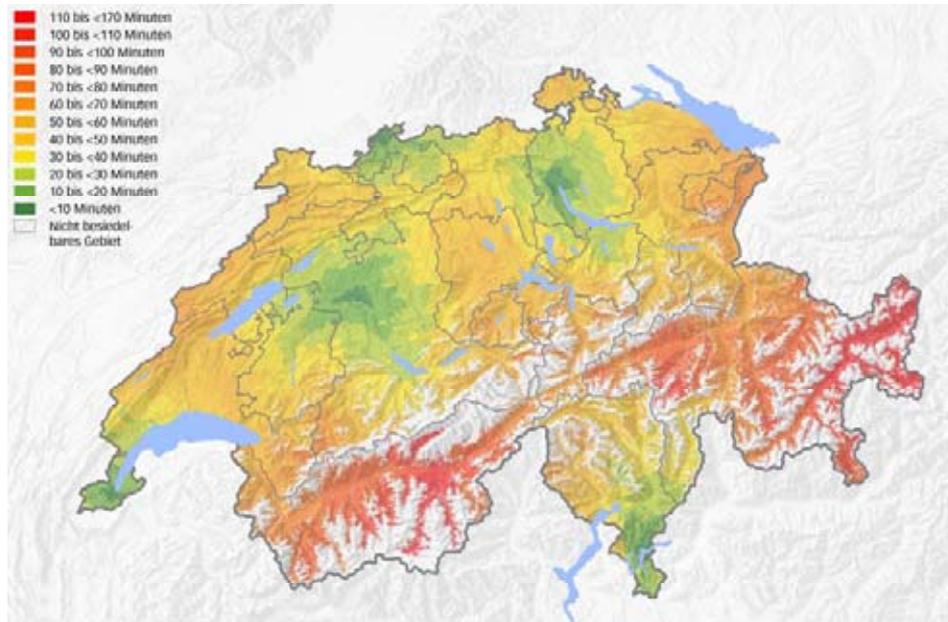
Das hohe Mobilitätswachstum widerspiegelt die Veränderung der Siedlungsstrukturen. Das Verkehrsverhalten der Haushalte und der Unternehmen hängt sowohl vom Standort als auch von den Mobilitätsangeboten ab. Für die Standortwahl sind die räumlichen Strukturen und die Erreichbarkeit massgebend. Je weniger konzentriert die Siedlungen sind, umso mehr Wege müssen zurückgelegt werden; umgekehrt breitet sich ein Siedlungsgebiet umso stärker aus, je mehr Mobilitätsmöglichkeiten bestehen.

Das gut ausgebaute Strassensystem in der Schweiz gewährleistet, dass von fast jeder Gemeinde aus die nächstgelegene Grossagglomeration in maximal einer Stunde erreicht werden kann. Nur ganz wenige Gemeinden in peripheren Gebieten der Alpenkantone sind von dieser Regel ausgenommen; da diese Gebiete eine vergleichsweise geringe Besiedelung aufweisen, müssen insgesamt nur wenige Einwohnerinnen und Einwohner längere Fahrzeiten zur nächstgelegenen Metropole in Kauf nehmen.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln dauert die Fahrt bis zur nächstgelegenen Grossagglomeration im Allgemeinen länger als mit dem motorisierten Individualverkehr. Innerhalb der grossen städtischen Räume haben sich die Investitionen, die in die verschiedenen regionalen Verkehrssysteme getätigt wurden – insbesondere in die S-Bahnen –, bezahlt gemacht: Die Fahrzeiten in diesen Gebieten sind durchwegs kurz.

Eine gute Erreichbarkeit der zentralen öffentlichen Einrichtungen zu Fuss ist ein wesentlicher Indikator für die Qualität des Wohnstandortes. Dies gilt in besonderem Mass für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs: Annähernd 5 Millionen Personen müssen in der Schweiz weniger als 350 Meter zurücklegen, um zum nächsten Lebensmittelladen zu gelangen; nur für etwas mehr als 500000 Personen beträgt diese Distanz mehr als einen Kilometer. Die Erreichbarkeit der Geschäfte variiert jedoch je nach Gebiet: Besonders vorteilhaft ist die Situation diesbezüglich in grösseren Städten.

Erreichbarkeit mit motorisiertem Individualverkehr (MIV)



© Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK), Bundesamt für Raumentwicklung (ARE),
Raumentwicklungsbericht 2005/ Datenquelle: INFOPLAN-ARE, Verkehrsmodell UVEK, GEOSTAT-BFS

Raumordnung

Bau- und Planungsrecht

Die Rechtsordnung in der Schweiz enthält eine Vielzahl verbindlicher Gesetze für das Bauen, welche grundsätzlich auf allen drei politischen Ebenen – Bund, Kantone und Gemeinden – angesiedelt sind. Darüber hinaus gelten die Regeln der Baukunst, enthalten in Baunormen sowie öffentlich-rechtlichen und technischen Vorschriften. Das Schweizer Bau- und Planungsrecht lässt sich in ein öffentliches und ein privates Recht einteilen. Das öffentliche Baurecht regelt hauptsächlich die Rechtsbeziehungen zwischen Staat und Bürger (Gesetze), während das private Baurecht grundsätzlich die Rechtsbeziehungen zwischen einzelnen Bürgern regelt (Nachbarrechte und Verträge).⁹

Das öffentliche Bau- und Planungsrecht umfasst die Vorschriften, welche die Errichtung, den Bestand und die Veränderung sowie die Nutzung von Gebäuden und baulichen Anlagen betreffen. Darüber hinaus gibt es weitere Erlasse des Bundes, der Kantone und der Gemeinden, die sich ebenfalls auf die Bautätigkeit auswirken.

Folgende Rechtsgebiete und Gesetze sind für das Siedlungswesen von zentraler Bedeutung:

- Raumplanung (kantonale Richtplanung, kommunale Nutzungsplanung, Landumlegung, Erschliessung, Information und Mitwirkung der Bevölkerung)
- Baurecht (Bau- und Nutzungsvorschriften, Baubewilligungsverfahren, u. a. Hygiene- und Sicherheitsvorschriften)
- Natur- und Heimatschutz (Naturschutz, Denkmalschutz, Archäologie)
- Umweltschutz (Lärm, Luft, Boden, Wasser, Umweltverträglichkeit).

Föderalistisch organisierte Raumplanung

Mit dem 1969 in die Bundesverfassung aufgenommenen Raumplanungsartikel erhielt der Bund die Kompetenz zur Grundsatzgesetzgebung in der Raumplanung. Der Bund stellt Grundsätze auf, er fördert und koordiniert die Bestrebungen der Kantone. Besonders wichtige Bereiche, wie beispielsweise die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet, darf der Bund hingegen detailliert regeln. Die Umsetzung und Hauptverantwortung für die Raumplanung liegt gemäss Verfassung bei den Kantonen und Gemeinden. Die Kompetenzverteilung zwischen Kantonen und Gemeinden wiederum ist in den kantonalen Verfassungen festgelegt.

Seit dem 1. Januar 1980 ist das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Kraft, die zugehörige Verordnung (RPV) gilt seit dem 2. Oktober 1989. Das Raumplanungsgesetz ist ein Rahmengesetz, in dem die Ziele, Grundsätze sowie wichtigsten Instrumente und Verfahren festgelegt werden, welche die in der Verfassung geforderte haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedelung des Landes sicherstellen sollen. Die wichtigsten Instrumente, die im Raumplanungsgesetz vorgegeben werden, sind die Richtpläne der Kantone, die Nutzungspläne der Gemeinden, welche die Nutzung des Bodens für Eigentümer verbindlich festlegen, sowie die Konzepte und Sachpläne des Bundes.

Die Zusammenarbeit des Bundes mit den Kantonen ist ein zentrales Postulat des kooperativen Föderalismus. Der Bund fördert und koordiniert die Raumplanung der Kantone in erster Linie durch die oben erwähnte Grundsatzgesetzgebung sowie durch die Genehmigung der kantonalen Richtpläne. Darüber hinaus hat er aber auch einen Koordinationsauftrag zwischen seinen eigenen raumwirksamen Aufgaben und jenen der Kantone wahrzunehmen. Wichtige Instrumente dafür sind die vom Bund erarbeiteten Grundlagen sowie die eigentlichen Planungsinstrumente des Bundes, die Konzepte und Sachpläne. Der Bund erstellt ausserdem Konzepte und Sachpläne zu Themen, für die er weitgehend allein zuständig ist (Verkehrsinfrastruktur, Militär, Übertragungsleitungen etc.).¹⁰ Die meisten Schweizer Kantone kennen einen hoch entwickelten Gemeinde-föderalismus.

Fokus: Zweitwohnungsbau – mit negativen Auswirkungen

Zweitwohnungen machen gemäss der Volkszählung von 2000 gesamtschweizerisch einen Anteil von 12% des Wohnungsbestandes aus, in einzelnen Tourismuskantonen über 30%, in Tourismusdestinationen wie beispielsweise Flims, Verbier oder Adelboden gar über 50%. Seit 1980 ist die Zahl der Zweitwohnungen markant gestiegen und wächst deutlich schneller als der Erstwohnungsbestand. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend ohne Gegenmassnahmen in Zukunft anhalten wird. Diese Zunahme betrifft sowohl touristische als auch städtische Regionen, wo Zweitwohnungen eher zu Studien- und Arbeitszwecken denn als Feriendomizil genutzt werden.

Den Zweitwohnungen kommt regionalwirtschaftlich eine gewisse Bedeutung zu. Rund ein Viertel aller Logiernächte in der Schweiz entfallen auf Ferienwohnungen. Zusätzlich bringt deren Bau und Unterhalt einen Umsatz für das Baugewerbe. Diesen positiven wirtschaftlichen Auswirkungen ist allerdings gegenüberzustellen, dass Ferienwohnungen in der Regel in Konkurrenz zur Hotellerie stehen. Dies ist ungünstig für die Regionalwirtschaft, weil Ferienwohnungsgäste erstens wesentlich weniger Geld ausgeben als Hotelgäste und zweitens die Parahotellerie bei weitem weniger regionale Arbeitsplätze schafft als derjenige der Hotellerie. Hinzu kommt, dass der Siedlungsflächenverbrauch von Zweitwohnungen pro Bett deutlich höher liegt als in der Hotellerie. Zweitwohnungen stehen zudem einen grossen Teil des Jahres leer. Neuere Untersuchungen gehen von einer Auslastung von 10 bis 15% aus. Ein steigender Anteil an Betten in Zweitwohnungen führt demzufolge zu einer verminderten Wertschöpfung pro Gast bei gleichzeitig höherem Siedlungsflächenverbrauch und leistet so einer fortschreitenden Zersiedlung der Landschaft Vorschub.

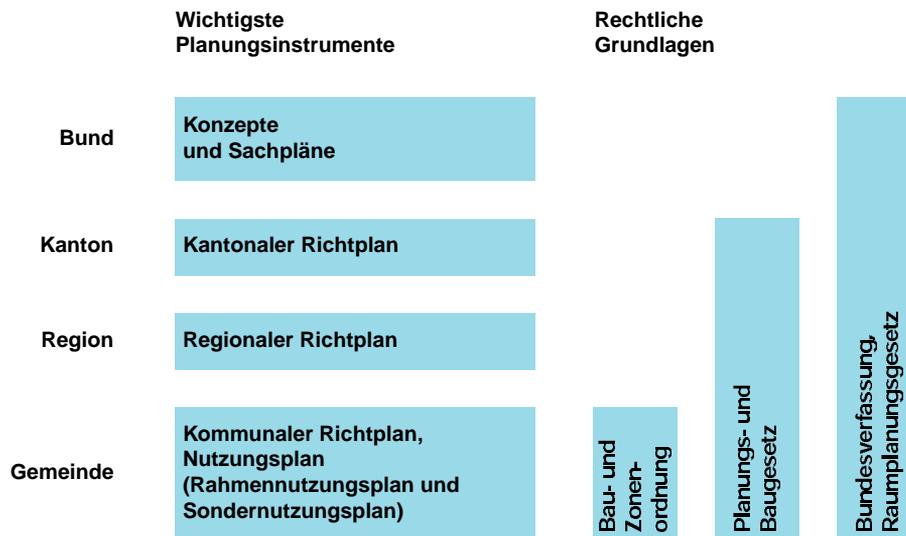
Aus gesellschaftlicher Sicht haben die wachsenden Zweitwohnungsanteile ebenfalls unerwünschte Auswirkungen. Immobilien- und Mietpreise steigen durch die Nachfrage einer meist sehr zahlungskräftigen auswärtigen Käuferschaft stark an. Dies erschwert es Einheimischen, attraktiven erschwinglichen Wohnraum vor Ort zu finden. Zusätzlich führen hohe Zweitwohnungsbestände zu überhöhten Infrastrukturausgaben für die Gemeinden, da diese ihre Infrastruktur auf eine theoretische Maximalbelegung ausrichten müssen, welche nur während kurzer Zeit im Jahr erreicht wird. Damit geht eine weitere Benachteiligung der lokalen Bevölkerung und Wirtschaft einher, welche diese Ausgaben durch eine erhöhte Steuerbelastung ausgleichen müssen.

Ein übermässiger Zweitwohnungsbau gefährdet die Landschaft. Da die attraktive Landschaft die Grundlage für den Tourismus im Alpenraum bildet, setzt dies die Konkurrenzfähigkeit des Schweizer Tourismus aufs Spiel. In vielen Tourismusregionen hat der Zweitwohnungsbau heute ein Ausmass angenommen, bei dem ein Handeln dringend angezeigt ist. Dies zeigen die jüngsten Initiativen verschiedener Schweizer Tourismusdestinationen (zum Beispiel Zermatt oder Oberengadin). Aber auch in Regionen, in denen der Problemdruck heute noch nicht ganz so gross ist, wäre ein vorsorgliches Handeln angebracht. Dies würde es erlauben, den Zweitwohnungsbau in geordnete Bahnen zu lenken und so einen nachhaltigen Nutzen für die regionale Wirtschaft sicherzustellen sowie der Zersiedlung der Landschaft in Tourismusregionen frühzeitig entgegenzuwirken.

Sabine Mühlinghaus, Bundesamt für Raumentwicklung



Übersicht über die Planungsinstrumente und die rechtlichen Grundlagen



Quelle: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN), 2004

Im Bereich der Raumplanung wird demzufolge in der Regel folgende Kompetenzabgrenzung vorgenommen: Während der Kanton für die sein ganzes Territorium erfassende behördenverbindliche Richtplanung zuständig ist, überlässt er den Gemeinden die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung, also insbesondere die Abgrenzung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet und die Festsetzung von Art und Mass der konkreten baulichen Nutzung in den Bauzonen (Nutzungspläne).

Neues Raumordnungskonzept für die Schweiz

Um eine politische Debatte über die künftige räumliche Entwicklung des Landes zu lancieren wurde im März 2005 ein Raumentwicklungsbericht veröffentlicht.¹¹ Mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung soll aus ganzheitlicher Sicht über die erwünschte Raumentwicklung in der Schweiz diskutiert werden. Gestützt auf eine Evaluation bisheriger Massnahmen und Entwicklungen stellt der Bericht mögliche Szenarien für die Zukunft sowie verschiedene Handlungsoptionen vor. Nach einer breiten Diskussion und öffentlicher Partizipation sollen anschliessend die 1996 unterbreiteten Grundzüge der «Raumordnung Schweiz» überarbeitet werden.¹² Sie werden konkreter und verbindlicher ausfallen müssen, wenn die spezifischen Standortqualitäten erhalten und weiter entwickelt werden sollen und man die kostspielige Zersiedlung in den Griff bekommen will.

In der aktuellen Debatte zur künftigen Raumentwicklung stehen folgende Themen im Vordergrund:

- Forderungen der Städte und Agglomerationen nach verstärkter Anerkennung ihrer Rolle, die sie bei der zukünftigen Entwicklung des Landes spielen, und der besseren Berücksichtigung der besonderen Lasten, die sie tragen;
- Befürchtete Marginalisierung in den ländlichen Räumen, insbesondere in den Bergregionen, in denen ein weiterer Bevölkerungsschwund und eine schwächere Wirtschaftsentwicklung zu erwarten sind;
- Forderungen der ländlichen Gebiete in den Bereichen der Grundversorgung (öffentlicher Verkehr, Post, Schulen, Spital);
- Bauliche Ansprüche an Bauten ausserhalb der Bauzonen, die sich als Folge des Strukturwandels in der Landwirtschaft verändern;
- Stossrichtung der «Neuen Regionalpolitik»;
- Verknüpfung von Schutz und Nutzung im Alpenraum zur Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Alpenkonvention;
- Umsetzung des Konzepts von «Regionalen Naturparks» bzw. «Landschaftserlebnisparks»;
- Einbindung der zahlreichen Projekte wie Freizeit- oder Vergnügungszentren, Einkaufszentren sowie Grossstadion in die erwünschte räumliche Gesamtentwicklung.

Nachhaltige Raumentwicklung

Die zukünftige Raumentwicklung soll nachhaltig sein. Dieses Konzept wurde in Artikel 2 und 73 der Bundesverfassung als Ziel des öffentlichen Handelns verankert.

Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung

Zieldimension Wirtschaft	Zieldimension Gesellschaft	Zieldimension Umwelt
Förderung des Wirtschaftswachstums durch die Raumordnung	Entwicklung der ländlichen und peripheren Regionen mit Ausrichtung auf regionale Zentren	Förderung von umweltverträglichen Verkehrsmitteln und Reduktion der «Zwangsmobilität»
Optimierung der Erreichbarkeit	Schutz der menschlichen Gesundheit sowie Schutz vor Emissionen und Naturgefahren	Schonung von nicht erneuerbaren Ressourcen
Vertretbare Kosten der Siedlungsentwicklung	Verbesserung der Lebensqualität, namentlich der Siedlungsqualität in den Quartieren	Nutzung bestehender Gebäude vor der Erstellung von Neubauten

Die Herausforderung der nachhaltigen Entwicklung besteht darin, den Forderungen der drei Kriteriengruppen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft gleichermassen Rechnung zu tragen. Der Bundesrat hat in seiner «Strategie Nachhaltige Entwicklung 2002» verschiedene Massnahmen zur Umsetzung festgelegt, unter anderem auch im Bereich der Raumordnung. Der Bundesrat hat klar zum Ausdruck gebracht, dass die starke Zunahme der Siedlungsfläche der letzten Jahre gebremst werden soll. Mit dem Leitindikator Flächenverbrauch soll die Zielvorstellung verfolgt werden, dass die Siedlungsfläche pro Kopf auf dem heutigen Stand von 400 m² stabilisiert wird.

Die aktuelle Raumentwicklung ist nicht nachhaltig und weist diverse Schwächen auf: Die Bevölkerung sowie die Arbeitsplätze konzentrieren sich übermässig stark in den Metropolen, während die wirtschaftliche Substanz in weiten Teilen des ländlichen Raumes abnimmt. In der Folge dehnen sich die Agglomerationen weiter aus und öffnen der «Zwangsmobilität» Tür und Tor. Hinzu kommt, dass vielerorts eine Tendenz zu sozialer und funktionaler Entmischung festgestellt wird. Die ausgeschiedenen Bauzonen sind tendenziell zu gross und liegen zudem an strategisch ungünstigen Orten. Die Zersiedlung ausserhalb der Bauzonen hat zwar etwas nachgelassen, schreitet jedoch weiter voran und verursacht enorme Kosten zu Lasten der öffentlichen Hand.

Zukunftsszenarien der räumlichen Entwicklung

Um Fragen über die erwünschte räumliche Entwicklung und über die Massnahmen, welche eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen, diskutieren zu können, stellt der Raumentwicklungsbericht 2005 vier mögliche Szenarien vor.¹³ Diese sollen weder die Zukunft voraussagen noch die Machbarkeit messen, sondern die politische Reflexion über diejenigen Leitlinien anregen, die in der Schweiz künftig verfolgt werden sollen.

Es wurden vier Szenarien formuliert, die mögliche zukünftige Zustände repräsentieren. Das erste Szenario «Eine Schweiz der Metropolen» zeigt auf, wohin die aktuellen Trends bis 2030 führen, sofern keine Korrekturmassnahmen ergriffen werden. Die weiteren Szenarien «Zersiedlung», «polyzentrische urbane Schweiz» und «Schweiz der Regionen» sind Fiktionen, die auf kohärenten Hypothesen bezüglich der Zukunft des Landes beruhen.

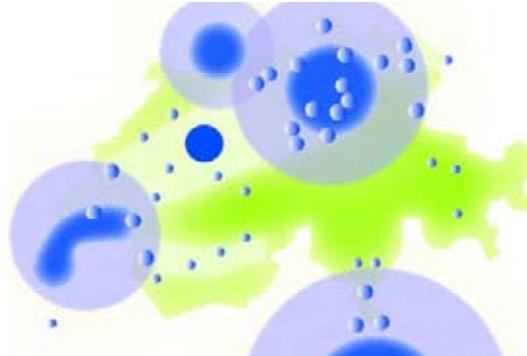
Raumkonzept: Dynamisches Städtenetz

Die Herausforderung an eine künftige Raumordnungspolitik besteht darin, das flächenhafte Wachstum der Agglomerationen zu bändigen und städtebauliche Qualitäten zu fördern, damit Räume von hoher Lebensqualität entstehen können. Mit seiner Agglomerationspolitik will der Bund neuen Konzepten der interkommunalen Zusammenarbeit und der Siedlungsentwicklung nach innen zum Durch-

Eine Schweiz der Metropolen

Konzentration auf die Wirtschaftszentren: Die grössten Städte sind im Jahr 2030 mehr den je zu den treibenden Kräften geworden. Die Metropolitanräume haben sich stark entwickelt, gleichzeitig haben die peripheren Räume an Attraktivität verloren. Grosse Ungleichheiten innerhalb der Metropolen sowie zwischen den Metropolen und den anderen Gebieten prägen das Bild der Schweiz.

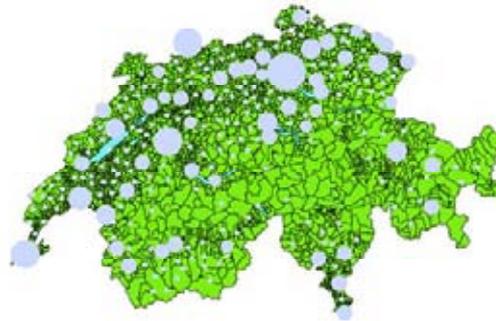
- Siedlungsausdehnung + 15 %
- markante Mobilitätszunahme



Zersiedlung – Niedergang der Städte

Schwächung der Zentren ohne gleichzeitige Stärkung der anderen Gebiete. Die Devise «jeder für sich» führt zu Ungleichheiten, die von Seiten der Öffentlichkeit nicht durch korrigierende Massnahmen ausgeglichen werden kann. Das periurbane Gebiet ist tief in die ländlichen Räume vorgedrungen. Nach mehreren Jahren der Zersiedlung präsentiert sich die Schweiz im Jahr 2030 belastet und geschwächt.

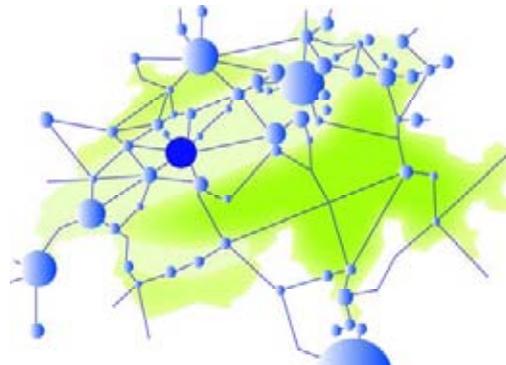
- sehr starke Siedlungsausdehnung + 20 %
- kräftige Zunahme der Gesamtmobilität, insbesondere des motorisierten Individualverkehrs



Eine polyzentrische urbane Schweiz

Konzentration der Entwicklung auf die Städte und Agglomerationen sowie wachsende gegenseitige Ergänzung des ländlichen und des städtischen Raumes. Nach Jahrzehnten, in denen die ergänzenden Angebote und die Spezialisierungen der einzelnen Städte allmählich verstärkt wurden, besitzt die Schweiz 2030 ein feinmaschiges Städtennetz. Die Entwicklung fand vor allem im bestehenden Siedlungsgebiet statt.

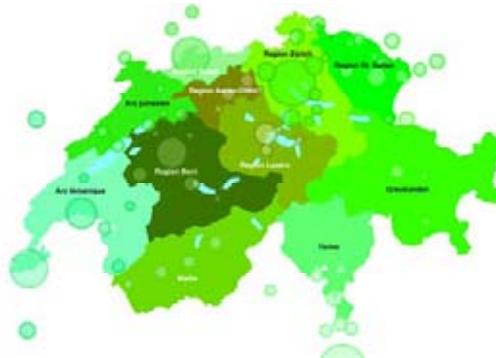
- schwache Siedlungsausdehnung + 9 %
- hohe Mobilität, bewältigt durch einen leistungsfähigen öffentlichen Verkehr



Eine Schweiz der Regionen

Die Kantone erwiesen sich als zu kleinräumig und starr, um die Probleme zu lösen. Stärkung des Föderalismus durch die Schaffung von grösseren Einheiten. Die Schweiz wäre im Jahr 2030 in elf sehr dynamische Regionen aufgeteilt, die äusserst unterschiedliche Spezialisierungen und eine Bevölkerung mit starkem innerem Zusammenhalt aufweisen.

- Siedlungsausdehnung + 11 %
- geringer Anstieg der Mobilität

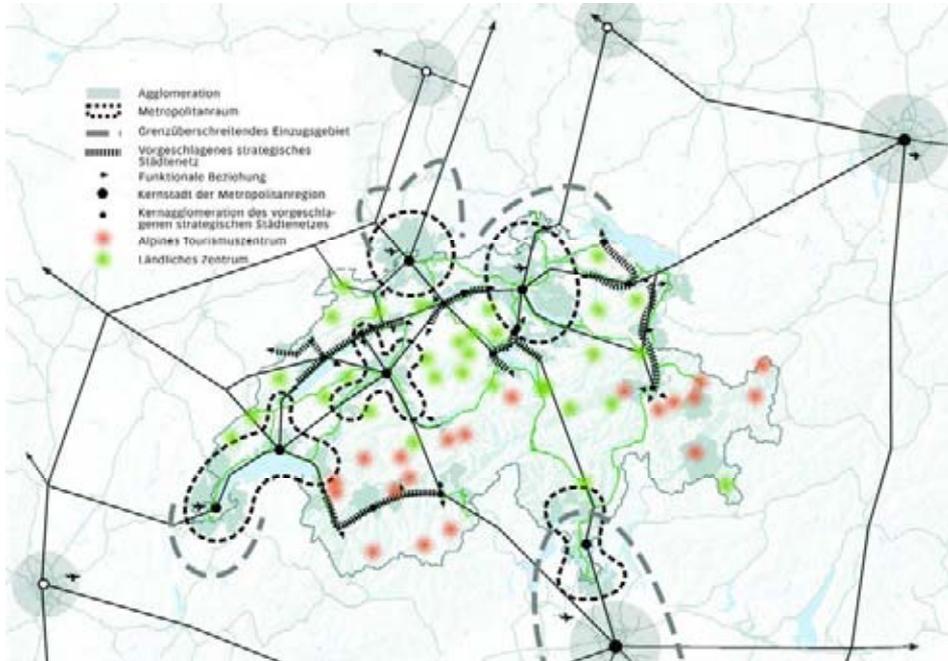


bruch verhelfen. Dem internationalen Standortwettbewerb sind nur vitale, attraktive Metropolitanräume und Agglomerationen gewachsen. Diese Motoren der schweizerischen Wirtschaft gilt es zu erhalten und zu unterstützen. Grossräumigen Problemstellungen stehen heute kleinräumige institutionelle Strukturen sowie eine politische und kulturelle Vielfalt gegenüber. Die Schweiz ist keine Insel in Europa. Die Anbindung des schweizerischen Städtensystems an das europäische Netz der Metropolitanräume und die grenzüberschreitende Zusammenarbeit sind ein zentrales raumordnungspolitisches Anliegen. Dies sind einige der wichtigsten Zukunftsaufgaben und Herausforderungen an eine den föderalistischen Prinzipien verpflichtete nationale Raumordnungspolitik.

Mit dem Raumentwicklungsbericht 2005 steht ein «Raumkonzept Schweiz» zur Debatte, das einen Rahmen für koordinierte Massnahmen schaffen soll. In Bezug auf die vier aufgeführten Szenarien einer möglichen Schweiz im Jahr 2030 positioniert sich das vorgeschlagene «Raumkonzept Schweiz» wie folgt:

- Das Szenario «Eine Schweiz der Metropolen» und dessen unausgewogene räumliche Entwicklung wird abzuwenden versucht. Diese Entwicklung beruht auf drei sehr dynamischen Metropolen, die fast die gesamte Vitalität des Landes an sich reißen würden.
- Die negativen Auswirkungen des Szenarios «Zersiedlung» sollen bekämpft werden, da es zu einer kostenintensiven Siedlungsentwicklung führen würde und für sämtliche Landesteile – Städte, ländlichen Raum und Bergregionen – von Nachteil wäre.
- Basierend auf dem vernetzten Städtensystem des Szenarios «Eine polyzentrische urbane Schweiz» wird eine positive Dynamik der Städte als Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet.
- Wie im Szenario «Eine Schweiz der Regionen» soll verhindert werden, dass die peripheren Regionen ihrem Schicksal überlassen werden. Dies bedingt eine Stärkung der Solidarität zwischen Stadt und Land sowie zwischen den Kantonen. Das Ziel ist eine dynamische und solidarische Schweiz – eine Schweiz, die auf den Zusammenhalt und die Weitsicht ihrer Bürger sowie die Vitalität ihrer Wirtschaftsmotoren baut und gleichzeitig für eine ausgewogene Verteilung des Wohlstands auf alle Landesteile sorgt.

Raumkonzept Schweiz: eine dynamische und solidarische Schweiz



© Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK), Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), *Raumentwicklungsbericht 2005*/Datenquelle: INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-BFS, ZAR-BFA, Kartographie VBS, Eurogeographics TM, swisstopo

Wohnungswesen

Die Schweizer Bevölkerung ist sehr ausreichend und mit qualitativ gutem Wohnraum versorgt. Pro Person stehen durchschnittlich 44 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die Wohneigentumsquote hat sich in den letzten zehn Jahren von 31 auf 35 % erhöht. Diese Entwicklung ist vom markanten Anstieg der Wohnungen im Stockwerkeigentum geprägt. Im Rahmen der Volkszählung 2000 wurden erstmals über eine Million Erstwohnungen im Eigentum gezählt.

Schwachstellen der Wohnungsversorgung betreffen unter anderem hohe Wohnkostenbelastungen einkommensschwacher Mieterhaushalte, ein eingeschränkter Marktzugang für Personen und Gruppen mit besonderen Merkmalen sowie ein Mangel an Wohnangeboten für Bewohner mit spezifischen Bedürfnissen und Lebensstilen. Die Wohnungsproduktion lag in den Jahren 2005 und 2006 auf einem Niveau, das im oberen Spektrum des langfristigen Bedarfs liegen dürfte. Sie ist geprägt durch einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern, wodurch die Zersiedlung der Landschaft beschleunigt wird, und richtet sich vor allem an eine einkommensstarke Nachfrage im Miet- und Eigentumsbereich.

Aufgabe der Wohnungspolitik ist es, mit günstigen rechtlichen Rahmenbedingungen für funktionierende Wohnungsmärkte zu sorgen. Bestrebungen, das nicht mehr zeitgemässe Mietrecht zu revidieren, sind bisher an der Urne gescheitert. In der Wohnraumförderung des Bundes steht die Bereitstellung eines preisgünstigen Wohnungsangebots für die einkommensschwächeren Haushalte im Zentrum. Seit dem Jahre 2003 ist ein neues Wohnraumförderungsgesetz in Kraft, in dem die Zusammenarbeit mit den Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus besonderes Gewicht hat. Aufgrund der aktuellen Marktlage und wegen fehlenden finanziellen Ressourcen bewegt sich die Förderungstätigkeit auf tiefem Niveau. In der Wohnforschung werden Entscheidungsgrundlagen und Konzepte erarbeitet, die dem Wohnungswesens Entwicklungsimpulse geben sollen.

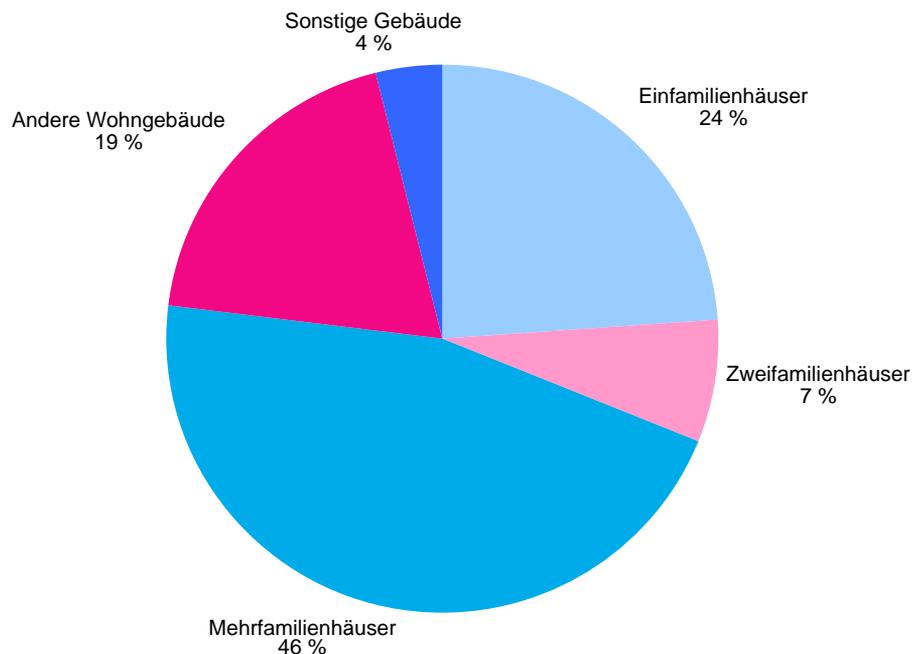
Wohnraumversorgung

Die Resultate der Gebäude- und Wohnungszählung 2000 vermitteln ein detailliertes Bild über den Wohnungsbestand und seine Nutzung in der Schweiz.¹⁴ Zusammen mit den jährlichen Erhebungen der Wohnbautätigkeit, der leer stehenden Wohnungen, der Mietzinsentwicklung und anderer Indikatoren ermöglichen sie zudem eine Betrachtung der längerfristigen Marktveränderungen.

Gebäude- und Wohnungsbestand

Im Jahr 2000 wurden gesamtschweizerisch 1,3 Mio. bewohnte Gebäude mit 3,6 Mio. Wohnungen gezählt, in denen 6,8 Mio. Personen lebten. Dies waren rund 400 000 Einheiten (ca. 13 %) mehr als zehn Jahre zuvor. Vom Gesamtbestand waren gut 3 Mio. ständig bewohnt, 18% wurden als Zweitwohnungen genutzt oder standen leer. Bei den Zweitwohnungen ist bemerkenswert, dass sie zunehmend in städtischen Gebieten zu finden sind. In den Grosszentren wird heute fast jede 12. Wohnung nur zeitweise bewohnt; 1980 war dies erst für jede 27. Wohnung der Fall gewesen. Nachfolgend werden ausschliesslich die ständig bewohnten Wohnungen betrachtet.

Erstwohnungen nach Gebäudeart



Quelle: Eidgenössische Volkszählung, BFS

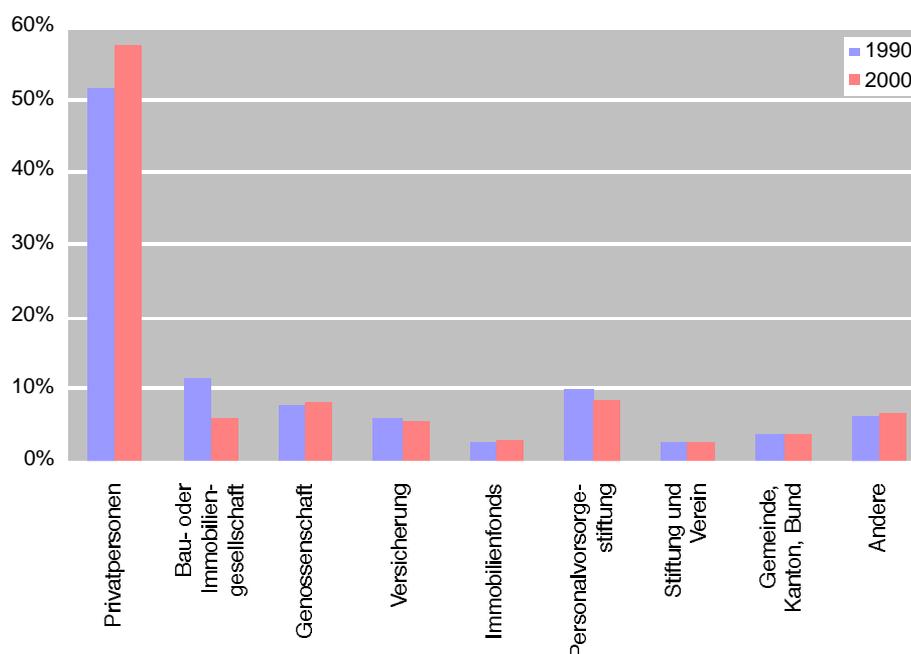
Drei Viertel des Gebäudezuwachses zwischen 1990 und 2000 entfielen auf Einfamilienhäuser (74%). Damit stieg deren Gesamtzahl in den Neunzigerjahren um knapp einen Fünftel (18%) auf 822000 Einheiten. Einen gewissen Zuwachs verzeichneten auch die Mehrfamilienhäuser, in denen sich noch immer knapp die Hälfte aller Erstwohnungen befindet.

Eigentums- und Nutzungsverhältnisse

Fast 90% der Wohngebäude und knapp drei Viertel der Wohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen. Dieser hohe Anteil wird zu einem wesentlichen Teil von den Einfamilienhäusern bestimmt. Etwas mehr als eine Million Einheiten oder 35% der Wohnungen waren im Jahre 2000 im Eigentum ihrer Bewohner. Die Wohneigentumsquote ist seit 1970 langsam, aber kontinuierlich angestiegen und gehört dennoch nach wie vor zu den tiefsten in Europa.

Rund 65% der Wohnungen bzw. 1,9 Millionen Einheiten werden als Mietwohnungen genutzt. Sie sind mehrheitlich im Eigentum von Privatpersonen, die ihren Anteil seit 1990 sogar erhöhen konnten. Weitere wichtige Wohnungsanbieter sind Personalvorsorgestiftungen (Pensionskassen), Genossenschaften sowie Bau- oder Immobiliengesellschaften. Mit einem Anteil von unter 5% der Mietwohnungen ist die öffentliche Hand in der Schweiz eine Eigentümerkategorie von untergeordneter Bedeutung.

Besitzstruktur der Mieter- und Genossenschafterwohnungen 1990 / 2000



Fokus: Wohneigentumsquote – niedrig, trotz Anstieg

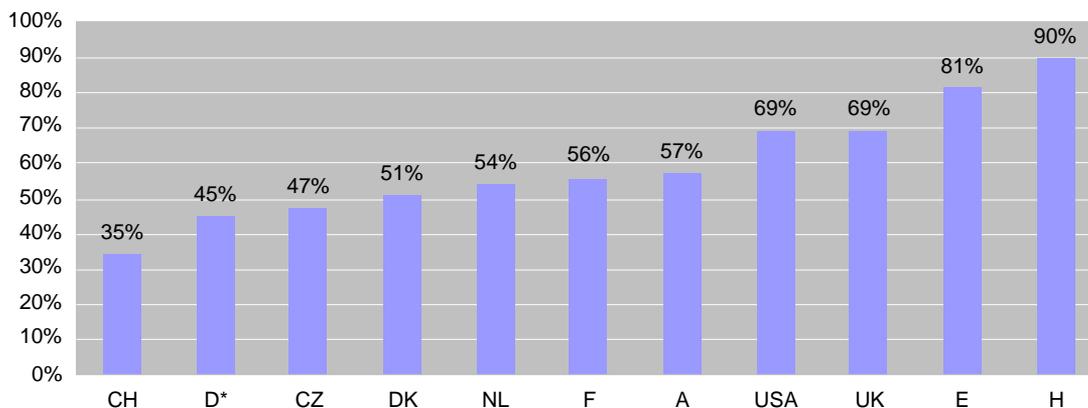
Im Jahr 2000 wohnten in der Schweiz 35% der Haushalte in einer Wohnung oder in einem Haus, das ihnen auch gehörte. 1980 hatte die Wohneigentumsquote noch 30% und 1990 31% ausgemacht. Trotz markantem Anstieg vor allem seit 1990 ist der Eigentümeranteil im internationalen Vergleich immer noch sehr niedrig. Allerdings bestehen grosse regionale Unterschiede. In 19 Kantonen liegt die Wohneigentumsquote über dem schweizerischen Durchschnitt, der vor allem durch die tiefen Werte der städtischen Kantone Basel-Stadt, Genf und Zürich nach unten gezogen wird. Die Wohneigentumsquote ist auch nach Haushaltstyp sehr unterschiedlich. Bei Familien mit Kindern lag sie im Jahr 2000 durchschnittlich bei 44%. Betrachtet man nicht den Anteil der Haushalte, sondern den Anteil der Bevölkerung, so sind es 40%, die in Eigentumsobjekten wohnen, da Eigentümerhaushalte grösser sind als Mieterhaushalte.

Für die niedrige Wohneigentumsquote sind verschiedene Gründe verantwortlich:

- Späte Einführung des Stockwerkeigentums: Vor 1965 war es nicht möglich, in Mehrfamilienhäusern Wohneigentum zu bilden, mit Ausnahme des Kantons Wallis. Deshalb ist die tiefe Wohneigentumsquote vorwiegend ein Phänomen der Städte, wo grosse Wohngebäude dominieren. Seit rund 30 Jahren ist jedoch ein starker Anstieg des Stockwerkeigentums zu verzeichnen. Allein zwischen 1990 und 2000 gab es eine Verdoppelung der Einheiten. Der Anteil von Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand betrug im Jahr 2000 bereits 8%, am gesamten Wohneigentum 23%.
- Funktionierender Mietwohnungsmarkt: Es besteht eine enge Beziehung zwischen der Höhe der Eigentumsquote und den Rahmenbedingungen für Investitionen im Mietwohnungsbereich. Wo wie in der Schweiz ein relativ liberales Mietrecht und langfristig befriedigende Ertragsersparungen bestehen, sind Investitionen in Mietwohnungen attraktiv. Das Mietwohnungsangebot kann sich qualitativ mit jenem für Eigentumsobjekte messen.
- Ungünstiges Verhältnis von Kosten und Einkommen: Im Vergleich zum Ausland besteht in der Schweiz ein ungünstiges Verhältnis zwischen den Kosten des Eigentumserwerbs und dem durchschnittlichen Haushaltseinkommen.
- Hoher Anteil der ausländischen Bevölkerung: Ausländische Haushalte haben weniger Eigentum. In der Schweiz beträgt deren Quote 13%, und jeder fünfte Haushalt ist ausländischer Nationalität. Die schweizerischen Haushalte allein erreichen eine Wohneigentumsquote von 39%.

Ernst Hauri, Bundesamt für Wohnungswesen

Wohneigentumsquoten im internationalen Vergleich um 2000



Quelle: BWO



Wohnungsgrössen und Ausstattung

Die durchschnittliche Grösse der Mietwohnungen beträgt 3,3 Zimmer, diejenige der Eigentümerwohnungen 5 Zimmer. Fast zwei Drittel der Mietwohnungen bestehen aus Drei- und Vierzimmerwohnungen, ein Viertel verfügt über ein oder zwei Zimmer. Nur gerade jede achte Mietwohnung hat fünf und mehr Zimmer. Anders bei den Eigentümerwohnungen: Hier weist mehr als die Hälfte fünf und mehr Zimmer auf, und lediglich jede zwanzigste ist eine Ein- oder Zweizimmerwohnung. Zwar hat sich die Zahl der Mietwohnungen mit fünf und mehr Zimmern in den letzten zehn Jahren stark erhöht. Insgesamt stieg die Zahl der Grosswohnungen mit über 120 m² Fläche bei den Mietwohnungen aber weniger stark an als bei den Eigentümerwohnungen.

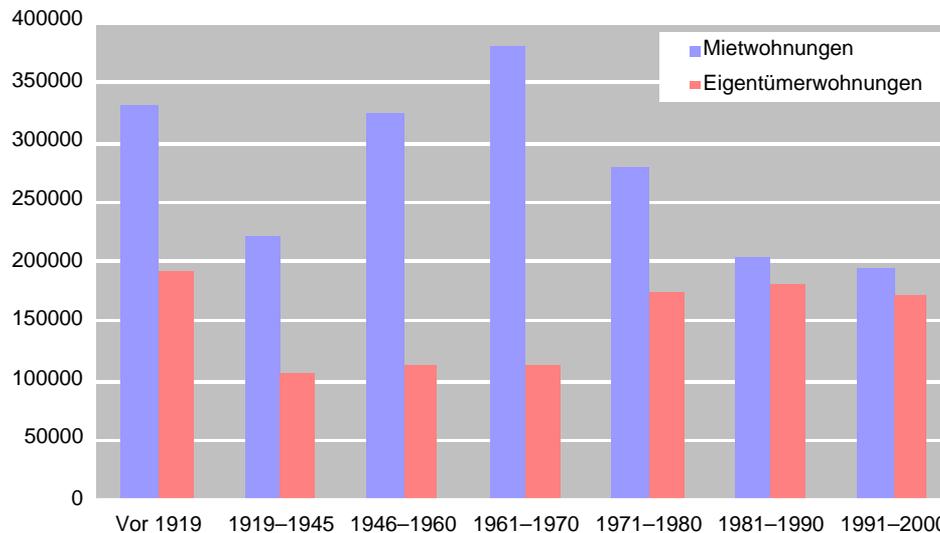
Über die Hälfte der Mietwohnungen hat eine Wohnfläche zwischen 60 und 100 m² und nur jede fünfte hat mehr als 100 m². Bei den Eigentümerwohnungen sind drei Viertel grösser als 100 m², wogegen der Anteil an Kleinwohnungen verschwindend klein ist.

Die Ausstattung der Wohnungen in der Schweiz ist sehr gut. Gerade mal 9% der Wohnungen haben keine zentrale Wärmeversorgung und etwas mehr als 1% sind ohne Warmwasser. Dieser hohe Standard hat zur Folge, dass knapp die Hälfte des gesamten Energieverbrauchs in der Schweiz auf die Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen entfällt. Heizöl stellt mit Abstand noch immer den wichtigsten Energieträger dar. Fast zwei Drittel der Erstwohnungen werden mit Öl beheizt, ein Fünftel mit Gas. Der restliche Energiebedarf wird durch Holz, Elektrizität und Wärmepumpen sowie durch Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung gedeckt. Das Vordringen der Wärmepumpen, der Fernwärme und der Nutzung der Sonnenenergie für die Warmwasseraufbereitung weist in die richtige Richtung. Allerdings sind insgesamt erst sechs von hundert Wohnungen mit derart modernen und umweltfreundlichen Technologien ausgestattet. Zugleich geht die Zahl der Wohnungen zurück, die mit dem erneuerbaren Energieträger Holz beheizt werden, weil vor allem Einzelofenheizungen durch komfortablere und häufig mit Öl betriebene Zentralheizungen ersetzt werden.

Alter der Wohnungen und deren Erneuerung

Der schweizerische Wohnungsbestand besteht mehrheitlich aus Altbauwohnungen. Rund 30% aller Wohnungen wurden vor 1945 erstellt und weitere 30% sind mehr als dreissig Jahre alt. In den städtischen Kerngebieten ist der Anteil alter Objekte noch wesentlich höher. Dort dominieren Zwei- und Dreizimmereinheiten mit Grundrissen und Ausstattungen, die den aktuellen Bedürfnissen häufig nicht mehr entsprechen. Die Unterschiede zwischen Miet- und Eigentümerwohnungen sind bezüglich Bauperiode beträchtlich. Eigentümerwohnungen sind mehrheitlich erst nach 1970 erstellt worden.

Mietwohnungen und Eigentümerwohnungen nach Bauperiode



© Gerheuser, *Wohnverhältnisse* / Quelle: BFS, Volkszählung

Die Wohnungszählung 2000 gibt Hinweise auf die seit 1990 durchgeführten Erneuerungen. In diesem Jahrzehnt sind gut ein Fünftel aller Wohnungen mehr oder minder umfassend erneuert worden. Erwartungsgemäss standen dabei Altwohnungen aus den Bauperioden vor 1970 im Vordergrund. Der Anlass für bauliche Massnahmen kann sehr unterschiedlich sein: veränderte Nutzungsbedürfnisse, unvorteilhafte Bewohnerstruktur, Defizite im Gebäudeunterhalt, Leerstände wegen unzeitgemässer Ausstattung, hoher Energieverbrauch usw. Die Abbruchquote ist in der Schweiz traditionell sehr niedrig, doch wird in neuerer Zeit vermehrt die Erneuerung mittels Ersatzneubauten geprüft. Parzellen mit baurechtlichen Ausnutzungsreserven können aber auch im Rahmen von umfassenden Sanierungen intensiver genutzt werden: durch Anbauten, Dachaufstockungen oder Zusatzbauten.

Die Erneuerung durch Neubauten oder tiefgreifende Gesamtsanierungen stellen Eingriffe dar, welche in der Regel die Kündigung der bisherigen Mietverhältnisse erfordern und nicht selten zu heftigen Reaktionen seitens Bewohnerschaft führen.

Mietpreise

Gesamtschweizerisch lag im Jahr 2000 die Durchschnittsmiete bei 1059 Franken und die Quadratmetermiete bei 13 Franken im Monat. Zwischen den Gross-

regionen, und noch stärker zwischen den Kantonen, bestehen ausgeprägte Unterschiede. So ist das Preisniveau im Umland der Grossstädte am höchsten und in den ländlichen Gebieten am tiefsten. Die Durchschnittswerte der einzelnen Kantone bewegen sich im Bereich plus/minus 15% gegenüber dem Schweizer Mittelwert. Im Extremfall weichen sie bis zu 27% davon ab. In den Kantonen Zug, Zürich und Nidwalden sind die Mietpreise am höchsten, im Wallis, in Neuenburg und im Jura am tiefsten.

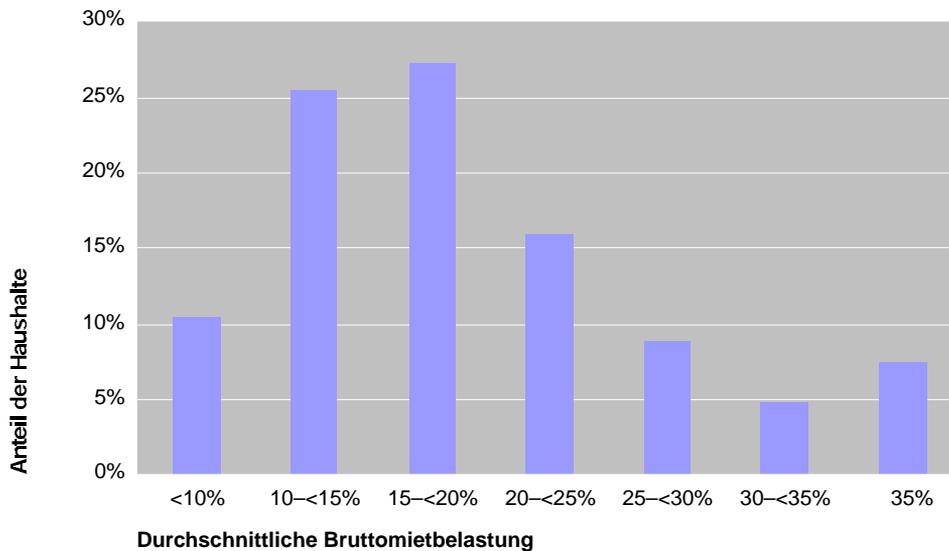
Wohnungsbelegung und Flächenkonsum

Zwischen 1990 und 2000 hat die Wohnbevölkerung um 6% zugenommen, die Zahl der Privathaushalte hingegen um fast 10%. Damit ging die durchschnittliche Haushaltsgrösse bzw. die Bewohnerzahl pro Wohnung von 2,3 auf 2,2 Personen zurück. Vor 40 Jahren hatte die Belegungsdichte noch bei 3,3 Personen gelegen. Die schrumpfende Haushaltsgrösse – 2000 machten Einpersonenhaushalte 36% und Zwei-Personenhaushalte 28% aller Haushalte aus – schlägt sich auch in abnehmender Wohndichte nieder. Diese betrug im Jahre 2000 noch 0,59 Personen pro Wohnraum gegenüber 0,70 im Jahre 1980. Gesamtschweizerisch wohnten im Jahr 2000 rund 175000 Haushalte (6%) in einer «dicht belegten» Wohnung mit weniger Zimmern als Personen, aber jeder fünfte Haushalt verfügt über «geräumige» Wohnverhältnisse mit mindestens drei Zimmern mehr als Personen. Je grösser ein Haushalt ist, umso wahrscheinlicher ist eine hohe Wohndichte. So wohnen 60% der Mieterhaushalte mit fünf Personen und 82% jener mit sechs und mehr Personen in engen Verhältnissen. Dieser Umstand betrifft fast ausschliesslich Familien mit Kindern sowie die Haushalte Alleinerziehender. Zudem leben ausländische Haushalte häufiger in engen Verhältnissen als schweizerische. Die im Durchschnitt sehr grosszügige Versorgung mit Wohnraum zeigt sich am besten beim Flächenkonsum pro Kopf der Bevölkerung. Im Jahre 2000 standen im Schnitt einer Person 44 m² Wohnfläche zur Verfügung, 10 m² mehr als 1980. Die Verteilung auf die verschiedenen Bevölkerungsgruppen ist allerdings sehr ungleich. In Eigentümerwohnungen entfallen auf einen Bewohner 50 m², in Mietwohnungen «nur» 39 m². Den betagten Personen und den Einpersonenhaushalten steht mit 64 bzw. 62 m² deutlich mehr Wohnfläche zur Verfügung als den Alleinerziehenden mit 37 m² oder den Jungfamilien mit 26 m². Auch haben ausländische Haushalte mit 32 m² einen geringeren Flächenverbrauch als einheimische Haushalte mit 47 m².

Wohnkostenbelastung

Während nur eine Minderheit der Bevölkerung von hohen Belegungsdichten betroffen ist, stellen sich für viele Mieter finanzielle Probleme. Gemäss den Auswertungen der Einkommens- und Verbrauchserhebung 2003 geben die Mieter-

Verteilung der Mieterhaushalte auf Mietbelastungsklassen im Jahr 2003



© BWO / Quelle: Eidg. Einkommens- und Verbrauchserhebung, BFS 2003

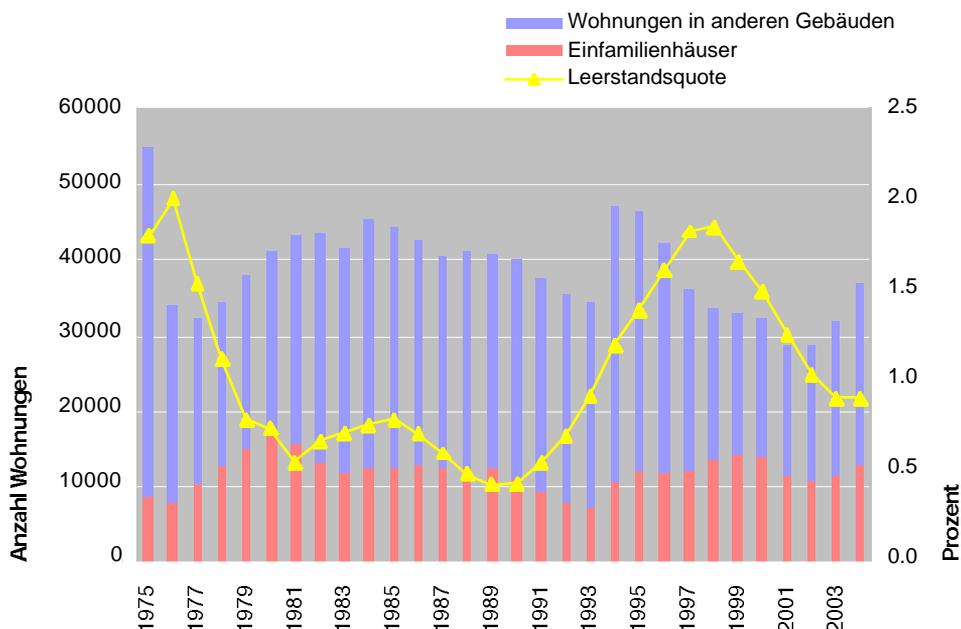
haushalte im Durchschnitt 20% des Einkommens für den Mietzins aus, was in etwa dem europäischen Durchschnitt entspricht. Jeder fünfte Mieterhaushalt gibt jedoch mehr als ein Viertel des Einkommens für den Mietzins aus. Bei Haushalten mit Monatseinkommen bis 4000 Franken, d.h. für etwa jeden siebten Mieterhaushalt, betrug die Brutto-Mietbelastung im Durchschnitt 33%. Diese Belastungen, aber auch die Tatsache, dass in der Schweiz je nach Definition zwischen einer halben und einer ganzen Million Menschen von Armut betroffen sind, zeigen, dass ein grosser Bedarf an preisgünstigen Wohnungen besteht und deren Bereitstellung eine wichtige Aufgabe ist.

Entwicklung des Wohnungsmarktes

In der zweiten Hälfte der Neunzigerjahre war die Schweiz von einer tief greifenden Immobilienkrise betroffen. Die Nachfrage nach Wohnungen ging zu Beginn des Jahrzehnts auf Grund stagnierender Einkommen und einer nur noch geringen Bevölkerungszunahme zurück. Gleichzeitig blieb die Wohnungsproduktion auf hohem Niveau und erreichte 1994 mit über 47000 Einheiten einen langjährigen Höchststand. Der Markt konnte das Neuangebot nicht absorbieren, die Zahl der leer stehenden Wohnungen stieg massiv an, die Immobilienpreise gingen besonders in peripheren Lagen stark zurück. Ab 1996 brach die Wohnungsproduktion ein, das Neubauvolumen ging bis 2002 auf unter 29000

Einheiten zurück. Der konjunkturelle Einbruch hatte massive Auswirkungen auf die in der Schweiz relativ kleinteilig organisierte Baubranche. Der Preis- und Konkurrenzdruck führte zu sinkenden Erträgen, stagnierender Lohnentwicklung und einer für Schweizer Verhältnisse hohen Zahl von Erwerbslosen. Die Aufwendungen für Wohnbauten gingen zwischen 1995 und 2002 um gut vier Milliarden Franken zurück, der Anteil der Hochbauaufwendungen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) auf 10%. Mit diesem Wert liegt die Schweiz jedoch immer noch im europäischen Mittelfeld. Die Krise Ende der Neunzigerjahre hat in der Bauwirtschaft den Umstrukturierungsprozess beschleunigt. Immer mehr Betriebe gingen als General- oder Totalunternehmungen (GU, TU) dazu über, vermehrt auch Leistungen anzubieten, die der eigentlichen Bauproduktion vor- oder nachgelagert sind – von der Projektentwicklung bis zum Verwalten und Betreiben von Immobilien. Der Auftraggeber profitiert in Form überschaubarer Auftragsmodalitäten sowie Kosten- und Termingarantien. Grosse Anbieter nutzen die starke Fragmentierung auf dem Bauproduktmarkt, indem sie je nach Auftragslage die zahlreich bestehenden Kleinfirmer als Subunternehmer heranziehen.

Neu erstellte Wohnungen und Leerstandsquote



Ab 1998 entwickelte sich die Wohnungsnachfrage wieder positiv. Vor allem die Wohnbevölkerung nahm erneut zu. Hatte der jährliche Anstieg 1997 noch gut 15000 Personen ausgemacht, waren es 2002 als Folge verstärkter Immigration über 58000 Personen. Inzwischen hat sich die jährliche Bevölkerungszunahme – ohne ausländische Saisonarbeiter, Kurzaufenthalter und Asylsuchende – bei rund 50000 Personen eingependelt. Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum baute den Leerwohnungsbestand schnell ab. Die Leerstandsquote hatte 1999 mit 1,85% den Höchststand erreicht und ging bis 2003 wieder auf unter 1% zurück. 2005 betrug die Quote 0,99%, wobei grosse regionale Unterschiede bestehen. In den städtisch geprägten Kantonen besteht mit einer Quote um 0,5% ein eigentlicher Wohnungsmangel, während in ländlichen Kantonen die leer stehenden Wohnungen bis zu 2% oder auch mehr des Bestandes ausmachen. Die Wohnungsproduktion reagierte mit einiger Verzögerung auf den Nachfrageüberhang in den urbanen Gebieten. Erst im Jahre 2003 wurde der Abwärtstrend gestoppt. Damals kamen mit rund 32000 Wohnungen 3500 Einheiten mehr auf den Markt als im Vorjahr. Die Produktion stieg im Jahr 2004 auf 37000 und 2005 auf gegen 39000 Einheiten an. Vorlaufende Indikatoren deuten darauf hin, dass die Neuerstellungen im Jahr 2006 nochmals ansteigen werden. Dies ist unter anderem auf sehr attraktive Verhältnisse auf dem vorgelagerten Kapitalmarkt zurückzuführen. Seit August 2002 liegen die Zinssätze der variablen Hypotheken unter 4%, und Ende 2005 galt für die meisten Banken ein Richtsatz von 3%. Auch die in der Immobilienkrise gefallenen Baupreise stiegen erst ab 2003 wieder leicht an. Das aktuelle Neubauangebot besteht zu rund einem Drittel aus Einfamilienhäusern. Eine Studie über das Investorenverhalten hat zudem gezeigt, dass der Grossteil der neu erstellten Wohnungen auf kaufkräftige Bevölkerungsgruppen ausgerichtet ist und im Stockwerkeigentum verkauft werden soll.¹⁵

Das Auf und Ab in der Wohnungsproduktion der letzten zehn Jahre widerspiegelt sich ebenfalls in der Preisentwicklung. Nach 1996 gingen die Angebotsmietpreise je nach Region um bis zu 30% zurück und erreichten das Ausgangsniveau zum Teil erst wieder im Jahre 2005. Weniger ausgeprägt waren die Schwankungen bei den Eigentumsobjekten. Die Preise von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern gaben zwischen 1996 und 2000 auch leicht nach, steigen aber seither wieder kontinuierlich an. Der vergleichsweise stärkere Preiszuwachs bei den Eigentumswohnungen ist der Ausdruck einer eher gehobenen Wohnungsnachfrage, die sich mehr als früher wieder auf städtische Standorte konzentriert. Genauso lässt die Entwicklung der Bestandesmieten die konjunkturellen Schwankungen erkennen, doch ging der Mietpreisindex in den letzten zehn Jahren nie in den negativen Bereich. Die Mietzinse bestehender Mietverhältnisse stiegen gegenüber dem Vorjahr jeweils zwischen 0,1% (1998) und 2,8% (2001).

Fokus: Wohnen und Gesundheit

Gesundheit ist gemäss Weltgesundheitsorganisation (WHO) «ein Zustand vollkommenen körperlichen, geistigen und sozialen Wohlergehens, also nicht nur das Fehlen von Krankheit und Gebrechen». Eine behagliche Wohnung und ein attraktives Wohnumfeld leisten einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität. Die Forderung nach «Licht, Luft und Sonne» diente der Architekten-Avantgarde des letzten Jahrhunderts als Vision für eine saubere, neue Welt für gesunde, vitale Menschen. Heute beeinträchtigen Umwelteinflüsse wie Lärm, Schadstoffe oder Strahlung unser Wohlbefinden. Bei der Wahl des Wohnortes spielen Umweltfaktoren eine zunehmend wichtige Rolle, wobei Umgebungslärm und Elektrosmog ganz oben auf der Kriterienliste stehen. Menschen, die an stark befahrenen Strassen wohnen, leiden unter den Auswirkungen des Verkehrs in mehrfacher Hinsicht: Sie sind dort dem Lärm, der Luftverschmutzung und erhöhten physischen Gefahren ausgesetzt. Der Luftverkehr führt in manchen Landesteilen gar zu so schwerwiegenden Beeinträchtigungen, dass Begegnungs- und Aufenthaltsräume im Freien nicht mehr benutzt werden können.

Im Innern der Wohnung sind es belastende Substanzen aus Baumaterialien, Farbanstrichen oder der Wohnungseinrichtung, die sich auf Gesundheit und Wohlbefinden negativ auswirken. Durch technische Massnahmen wie Schallschutzfenster oder mechanische Wohnungslüftung kann punkto Lärm und Luftqualität teilweise Abhilfe oder zumindest Linderung geschaffen werden. Schadstoffprobleme können aber auch durch bewusste Materialwahl und geeignete Verarbeitung vermieden werden. Leider hat sich das Problemfeld des belasteten Innenraumklimas im Zuge der energiebewussten Bauweise verschärft. Neue oder erneuerte Gebäude mit gut gedichteten Türen, Fenstern und Fugen weisen einen sehr geringen natürlichen Luftwechsel auf. Wird nicht regelmässig und ausreichend gelüftet, reichert sich die Luft mit Feuchtigkeit und Schadstoffen an, was für Gesundheit und Gebäude ein Risiko darstellt.

Die fünf wichtigsten Belastungsfaktoren im Innenraum:

- Allergene führen zu Überreaktionen unseres Immunsystems. Diese werden meist durch Stoffe aus der Umgebung ausgelöst (zum Beispiel Blütenpollen, Hausstaub, Milben, Tierhaare). Die wirkungsvollsten Massnahmen sind Reinlichkeit und die Kontrolle des Raumklimas (Luftwechsel, Luftfeuchtigkeit und Temperatur).
- Bakterielle Verunreinigung (zum Beispiel Schimmelpilze und Bakterien) sind im Hinblick auf Allergien und asthmatische Erkrankungen von Bedeutung. Bei ungenügender Lüftung bleibt die Feuchtigkeit im Innenraum gefangen und es entstehen günstige Bedingungen für das Wachstum von Milben und Mikroorganismen. Die Ursachen von Schimmelbefall können bauliche Mängel wie auch falsches Benutzungsverhalten sein.
- Chemische Schadstoffe oder «Wohngifte» werden durch Emissionen von Materialien (zum Beispiel Formaldehyd, Lösungsmittel von Farb- und Klebstoffen, Biozide), durch den Stoffwechsel des Menschen, durch biologische Verunreinigungen sowie durch verschiedene alltägliche Aktivitäten erzeugt.
- Elektromagnetische Felder oder «Elektrosmog» kommen aus natürlicher und immer häufiger auch aus künstlicher Quelle. Elektrische und magnetische Felder sind Kraftfelder, die bei der Erzeugung, beim Transport und Gebrauch von elektrischem Strom entstehen. Der Zusammenhang zwischen Ursache und Wirkung ist erst lückenhaft erforscht und deshalb schwierig nachzuweisen.
- Radon ist ein im Boden vorkommendes radioaktives Edelgas. Bei durchlässigem Untergrund kann Radongas bis zur Erdoberfläche aufsteigen und ins Haus eindringen. Je höher die Radonbelastung in der Luft ist und je länger man diese Luft einatmet, umso grösser ist das Lungenkrebsrisiko. Radon ist in der Schweiz nach dem Rauchen die wichtigste Ursache für Lungenkrebs.

Verena Steiner, Bundesamt für Wohnungswesen



Hoher Versorgungsgrad mit problematischen Entwicklungen

Die Strukturdaten zu den Wohnverhältnissen und die jüngere Marktentwicklung zeigen, dass die Schweizer Bevölkerung im Schnitt ausreichend und mit qualitativ gutem Wohnraum versorgt ist und dass der Markt weitgehend in der Lage ist, die Versorgung auf hohem Niveau zu gewährleisten. Allerdings gibt es verschiedene Entwicklungen, die aus wohnungs- und siedlungspolitischer Sicht problematisch sind und Massnahmen der öffentlichen Hand erfordern:

- Die hohe Wohnkostenbelastung, wovon besonders Mieterhaushalte mit geringem Einkommen betroffen sind. Diese müssen entweder auf eine bedürfnisgerechte Wohnung verzichten und Überbelegungen bzw. Wohnungen und Standorte geringer Qualität in Kauf nehmen; oder aber sie geben einen so grossen Anteil ihrer verfügbaren Mittel für eine bedürfnisgerechte Wohnung aus, dass die Befriedigung anderer Grundbedürfnisse ernsthaft gefährdet ist. Auf der anderen Seite sind die wirtschaftlich stärkeren Haushalte und Einzelpersonen in der Lage, sich äusserst grosszügig mit Wohnraum hoher Qualität an guten Standorten zu versorgen. Eine am sozialen Ausgleich interessierte Gesellschaft muss darauf achten, dass die Versorgungsunterschiede nicht zu gross werden und der «Wohnfriede» nicht gefährdet ist.
- Die aktuelle Ausrichtung der Neubauten auf eine kaufkräftige Nachfrage mit Konzentration auf den Eigentumssektor lässt befürchten, dass die Versorgungsunterschiede künftig grösser werden. Um dies zu verhindern, sind auch Investitionen zu Gunsten der weniger begüterten Haushalte nötig. Der weitgehend ungebremste Bau von Einfamilienhäusern beschleunigt zudem die Zersiedlung der Landschaft.
- Das Neuangebot ist vor allem auf eine konsumfreudige Nachfrage ausgerichtet und auf Leute, die weitgehend konform wohnen und leben möchten. Es mangelt an Angeboten für Gruppen, die «anders» wohnen wollen (gemeinschaftsorientiert, autofrei, mit Serviceangeboten etc.).
- Der Zugang zum Wohnungsmarkt ist eingeschränkt für Personen und Gruppen, die wegen persönlichen Merkmalen wie Hautfarbe, Nationalität, Religion etc. bei der Wohnungsvergabe häufig übergangen werden und nicht selten auf zum Teil überbelegte Wohnungen an schlechten Standorten ausweichen müssen.
- Von einem eingeschränkten Marktzugang kann auch dann gesprochen werden, wenn Haushalte und Familien Wohneigentum erwerben möchten und dieses auf Grund der Einkommen tragen könnten, aber (noch) nicht über das dafür notwendige Eigenkapital verfügen.
- Während mangelhafte Wohnungsausstattungen selten geworden sind, ist häufig das Wohnumfeld unattraktiv. Es fehlt entweder an Einrichtungen des täglichen Bedarfs, oder die Wohnqualität ist durch unerwünschte Verkehrs-, Lärm- oder Geruchsimmissionen beeinträchtigt.

– Eine fehlende soziale Vernetzung im Wohnumfeld und in der Nachbarschaft kann zu Vereinsamung führen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben verhindern. Dieser Gefahr ist angesichts der Zunahme der Einpersonenhaushalte und der Alterung der Gesellschaft besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Bevor gezeigt wird, wie sich die Wohnungspolitik diesen Problemen annimmt, werden anschliessend weitere Aspekte skizziert, welche die aktuelle Entwicklung im Wohnungswesen mitbestimmen.

Gesellschaftliche Herausforderungen

Alterung der Gesellschaft

Im Laufe des 20. Jahrhunderts erlebte die Schweiz, wie fast alle westlichen Länder, eine starke Alterung ihrer Bevölkerung. Der Rückgang der Geburten- und Sterbeziffern sind die Hauptmerkmale der demografischen Alterung, die schon seit bald hundert Jahren andauert. Die Alterung der Bevölkerung bedeutet nicht allein eine Zunahme älterer Personen, sondern vor allem eine Verschiebung des Gleichgewichts zwischen den verschiedenen Altersgruppen. In den Neunzigerjahren stieg der Altersquotient, d.h. das Verhältnis der über 64-Jährigen zur Zahl der Personen im Erwerbsalter, durch die überproportionale Zunahme der Pensionäre von 23 auf 25% leicht an.

Die demografische Alterung darf nicht mit einer Überalterung der Gesellschaft gleichgesetzt werden. Ab wann ist jemand alt? Lange waren damit Personen ab 65 Jahren gemeint. Aber die Situation der betagten Menschen hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Die Lebenserwartung ist gestiegen, der Gesundheitszustand hat sich verbessert, und die beschwerdefreie Zeitspanne des Lebens wird immer länger. Viele Personen bleiben nach ihrer Pensionierung aktiv und produktiv. Nebst der politischen Diskussion um die Altersvorsorge und deren Finanzierung führt diese Entwicklung unter anderem zur Forderung eines grösseren und breiteren Angebots an altersgerechten Wohnmöglichkeiten. Die Wohnform im späteren Lebensalter konzentriert sich auf den Kleinhaushalt mit ein bis zwei Personen. In unserer heutigen Gesellschaft ist es nicht üblich, dass erwachsene Kinder mit ihren Eltern oder verwandten Personen zusammenleben. Der Tod von Lebenspartnern bedeutet vielfach den Beginn des Alleinlebens und manchmal auch der sozialen Isolation. Aufgrund ihrer höheren Lebenserwartung trifft dies bei Frauen eher zu als bei Männern. Gemäss einer Wohnumfrage der Age Stiftung 2003 leben mehr als 40% der über 80-jährigen Menschen allein, rund ein Drittel lebt in Paarhaushalten und weniger als 5% in Haushalten mit mehr als zwei Personen.¹⁶

Fokus: Wohnen im Alter

Der Anteil der betagten (60- bis 74-jährigen) und hoch betagten (über 75-jährigen) Personen wird weiter zunehmen und zu veränderten Wohnbedürfnissen führen. Der Lebensabschnitt zwischen Pensionierung und dem Zeitpunkt, wo Krankheit und Gebrechlichkeit die Bewegungsfreiheit einschränken, verlängert sich. Die Menschen bleiben heute länger aktiv und wollen ihre Unabhängigkeit in der eigenen Wohnung möglichst lange behalten.

In letzter Zeit haben sich die Wohnformen älterer Menschen stetig diversifiziert. Heute existiert eine breite Palette von Gebäudeformen, Wohnkonzepten und Dienstleitungen. Neben den herkömmlichen Alterssiedlungen sowie Alters- und Pflegeheimen finden sich zunehmend Hausgemeinschaften sowie Altersresidenzen für vermögende Pensionäre. An Bedeutung gewinnt das begleitete Wohnen für pflegebedürftige Personen. Wohnräume und Wohnumgebung werden im Alter immer wichtiger, daher werden an deren Gestaltung entsprechend hohe Anforderungen gestellt.

Im höheren Lebensalter zeigt sich eine verstärkte Polarisierung der Haushaltssituation. Was die zuhause lebenden älteren Menschen betrifft, lassen sich in den letzten Jahrzehnten vor allem vier wesentliche Veränderungen nachweisen: Erstens erhöhte sich der Anteil von Einpersonenhaushalten (was nicht mit allein leben gleich zu setzen ist). Zweitens hat sich der Anteil von Menschen erhöht, welche auch im Alter in einer Ehebeziehung leben. Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass es sich bei den heutigen älteren Menschen um eine ehfreundliche Generation handelt. Drittens hat sich der Anteil älterer Menschen verringert, welche mit oder bei einem ihrer Kinder wohnen. Generationenbeziehungen im höheren Lebensalter werden nach dem Muster von Intimität auf Distanz gelebt (gute Beziehungen, gerade weil jede Generation für sich wohnt). Viertens zeigt sich ein deutlicher Rückgang im Anteil komplexer Haushaltsformen. Ein Zusammenleben mit anderen Verwandten oder Bekannten ist seltener geworden. Auch Alterswohngemeinschaften sind bei der heutigen älteren Generation noch wenig verbreitet.

Während sich die Haushaltsgrösse reduzierte, hat sich die Wohngrösse erhöht. Der Anteil älterer Menschen in kleinen Wohnungen hat sich verringert. Gut 40% der zuhause lebenden Rentner und Rentnerinnen wohnen in Einfamilienhäusern. Die Wohneigentumsquote der älteren Generation hat sich namentlich in den Neunzigerjahren deutlich erhöht. Auch Zweitwohnungen sind bei jüngeren Rentnern keineswegs eine Ausnahme, und mehr ältere Menschen als früher pendeln zwischen zwei Wohnorten.

Die verschiedenen Formen ambulanter, teilstationärer und stationärer Altersbetreuung sind nicht als Gegensätze zu verstehen, sondern bilden ein breites Angebot, um unterschiedliche Gruppen älterer Menschen anzusprechen und sich idealerweise wechselseitig zu ergänzen. Alterswohnungen wie auch Pflegewohngruppen beispielsweise profitieren häufig von einer Anbindung an eine stationäre Alterseinrichtung, wie umgekehrt ein Alters- und Pflegeheim eine bedeutsame Öffnung erfährt, wenn es behindertengerecht eingerichtete Alterswohnungen umfasst.

Durch Barrieren im Wohnungsbau werden vor allem diejenigen Menschen ausgeschlossen, die stark gehbehindert oder auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Mit der Forderung nach Rollstuhlgängigkeit als gültiger Massstab kann die Zugänglichkeit und Benutzbarkeit für alle verbessert werden, insbesondere für Leute mit zunehmenden Altersgebrechen, aber auch für temporär Gehbehinderte, für Eltern mit Kinderwagen etc. Betagtengerechter Wohnungsbau bedeutet daher in erster Linie Rollstuhlgängigkeit. Daraus ergeben sich drei Grundanforderungen: Keine Stufen, ausreichende Durchgangsbreite, genügend Bewegungsfläche. Es müssen keine Wohnungen speziell für Alte gebaut werden, sondern erstere sollen an neue Bedürfnisse anpassbar sein.

Michael Hanak, Zürich



Das Leben in Wohngemeinschaften ist bei der heutigen Rentnergeneration noch wenig verbreitet. Die gemeinschaftliche Wohnform mit nicht verwandten Personen stösst jedoch zunehmend auf Interesse. Es scheint, dass die Lebensform in den späteren Lebensphasen nicht allein vom Alter und der eigenen Befindlichkeit bestimmt wird, sondern ebenso von den Gewohnheiten und Erfahrungen einer Generation. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die Lebensgestaltung künftiger Rentner und Rentnerinnen sowie deren Haushalte anders aussehen werden als diejenigen bisheriger Senioren, die in ihrer Jugend vom traditionellen Bild der Ehe und Familie geprägt wurden.

Obwohl der Wunsch weit verbreitet ist, möglichst lange in der angestammten Wohnung bleiben zu können, steigt mit zunehmendem Alter der Anteil derjenigen, die in kollektiven Wohneinrichtungen wie Alters- und Pflegeheimen leben. Bei der Volkszählung im Jahr 2000 waren 70% der Bewohnerschaft in Alters- und Pflegeeinrichtungen älter als 80 Jahre und gut 23% älter als 90 Jahre. Gesundheitliche Probleme und Pflegebedürftigkeit sind heute die wichtigsten Gründe für den Übertritt in eine Alterseinrichtung. Die künftige Nachfrage nach stationären Einrichtungen wird nicht allein von der gesundheitlichen Entwicklung der älteren Bevölkerung abhängen, sondern auch von deren familiären und sozialen Einbettung, von der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und dem Angebot an ambulanten Dienstleistungen (u.a. Spitex).

Entwicklung der Haushalte

Ein Haushalt kennzeichnet in der Regel jene Gruppe von Personen, die zusammen in einer Wohnung leben, unabhängig davon ob sie miteinander verwandt sind oder nicht. In den letzten Jahrzehnten hat die Bedeutung der Kernfamilie abgenommen und die typische Kleinfamilie wurde durch eine Reihe von anderen Formen des Zusammenlebens ergänzt. Vorwiegend im urbanen Umfeld leben heute Familien, kinderlose oder homosexuelle Paare, Alleinerziehende, Patchwork-Familien¹⁷ sowie allein lebende Frauen und Männer gleichberechtigt nebeneinander. Das traditionelle Rollenverständnis von Mann und Frau wird zunehmend demontiert und unterliegt nicht mehr den strengen Normen früherer Generationen. Der Veränderungsprozess der Haushaltsstruktur unterscheidet sich allerdings stark zwischen Stadt und Land. Im Jahr 2000 machten die Einpersonen- und Nichtfamilienhaushalte in den städtischen Zentren mit mehr als 200000 Einwohnern einen Anteil von 56% aus, während ihr Anteil in Gemeinden mit 1000 bis 2000 Einwohnern nur gut die Hälfte davon betrug, nämlich 29%. Landesweit belegten im Schnitt 2,3 Personen eine Wohnung. Über zwei Drittel der Privathaushalte bestand aus einer oder zwei Personen. Während Einpersonenhaushalte 1960 noch 14% der Privathaushalte ausmachten, ist ihr Anteil in den letzten 40 Jahren um das anderthalbfache auf 35% angestiegen.

Kulturelle Vielfalt

Ende 2004 zählte die ausländische Bevölkerung 1,5 Millionen Personen, was bedeutet, dass ein Fünftel der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz keine Schweizer Staatsbürgerschaft besitzt. Nahezu jede vierte ausländische Person (23 %) stammt aus einem der Nachfolgestaaten des ehemaligen Jugoslawiens. Die Italiener machen einen Fünftel der ausländischen Bevölkerung aus (20%), die Portugiesen 11%, die Deutschen 10% und die Türken, Spanier und Franzosen je 5%. Es ist leicht vorstellbar, dass sich hinter diesen nüchternen statistischen Zahlen sozial und wirtschaftlich sehr unterschiedliche Verhältnisse verbergen.

Im Zuge der globalen Entwicklung und der Migrationsbewegungen in vielen Teilen der Erde gelangen Menschen und Bevölkerungsgruppen mit ganz unterschiedlichen Lebens- und Wohnvorstellungen in die Schweiz. Vorab in städtischen Gebieten und in Wohnsiedlungen der Agglomeration leben Menschen verschiedener Herkunftsländer, Nationalitäten und Religionen auf engem Raum zusammen. Das Aufeinandertreffen fremder Sprachen und Kulturen stellt für ansässige wie zuziehende Menschen eine Herausforderung dar und kann zu Verunsicherung, Ängsten und Spannungen führen. Das Nebeneinander unterschiedlicher Gewohnheiten und Vorstellungen führt vielerorts zu Konflikten zwischen Einheimischen und Zugezogenen, aber auch zwischen verschiedenen Ausländergruppen untereinander. Für Wohnungsanbieter und Liegenschaftsverwaltungen ist die Mieterbetreuung damit zu einem wichtigen Bestandteil ihrer täglichen Arbeit geworden. Sie können im Rahmen ihrer Vermietungspraxis wesentlich Einfluss nehmen auf die Zusammensetzung der Mieterschaft und das soziale Klima in einer Siedlung.

In den meisten Städten gibt es Quartiere, in denen sich Ausländer und Ausländerinnen vorzugsweise niederlassen, wo sie auf Landsleute treffen und nach einer Weile der Eingewöhnung in andere Stadtteile weiterziehen. In Quartieren mit einem preisgünstigen Wohnungsangebot und schlechten Standortfaktoren besteht die Gefahr der Stigmatisierung und sozialen Ausgrenzung der Bewohnerschaft. Im Wohnbereich, wo viele Integrationsthemen wie Schule, Nachbarschaft, Freizeitverhalten, Identität des Quartiers usw. aufeinander treffen, können Anzeichen einer unerwünschten Entwicklung früh wahrgenommen werden. Massnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes oder zur Förderung und Integration der ausländischen Bevölkerung leisten einen wichtigen Beitrag, um negativen Entwicklungen entgegenzuwirken und das Image eines Quartiers in der Öffentlichkeit zu korrigieren.

Die Integration der ausländischen Bevölkerung ist ein langfristiger Prozess, der in verschiedenen Bereichen und auf unterschiedlichen Ebenen stattfinden muss. Sie wird dann erschwert, wenn es an Begegnungsmöglichkeiten zwischen einheimischer und zugewanderter Bevölkerung fehlt. Für Kinder und Jugendliche, die

ohne einheimische Spielgefährten aufwachsen, die weder Sitten noch Sprache genügend erlernen, kann dies im Hinblick auf die Schul- und Berufsausbildung weitreichende Konsequenzen haben und nicht zuletzt für die ganze Gesellschaft unerwünschte Folgen annehmen. Eine Integrationspolitik, die in breiten Kreisen der Bevölkerung verankert ist, stellt eine wichtige Voraussetzung für die Integration von Migranten und Migrantinnen dar.

Wohnen und neue Technologie

Der Aufschwung der Informationstechnologie (IT) in den Neunzigerjahren hat unser Leben und Umfeld rasant verändert. Die Anwendungsmöglichkeiten der digitalen Technik kommen nicht nur im Arbeits- und Freizeitbereich zur Anwendung, sondern finden auch im Gebäude- und Wohnbereich zunehmend Verbreitung. So gehört der Netzanschluss für die Computerstation längst zur Grundausstattung einer jeden Wohnung und die jüngere und mittlere Generation pflegt mit grosser Selbstverständlichkeit soziale und berufliche Kontakte über E-Mail rund um die Welt. Von zu Hause aus kann eingekauft (Online Shops) und können alltägliche Verrichtungen (Telebanking, E-Gouvernement) erledigt werden, bis hin zur Teilnahme an Ausbildungsprogrammen, Diskussionsforen und weltumspannendem Smalltalk (Blogging). Der vermehrte Einsatz von IT in der Haustechnik und im Facility Management wird von der Bewohnerschaft in der Regel wenig wahrgenommen. Sensoren, geeignete Software und Regeltechnik gewährleisten hingegen längst den Betrieb und Unterhalt von gebäudetechnischen Komponenten wie Heizungsanlagen, Lüftungs- und Klimaaggregaten, Sonnenschutzsystemen und Schliessanlagen. Eine weitreichende Gebäudeautomation liefert ein Höchstmass an Komfort und Sicherheit. Sie kann über Fernsteuerung von einer externen Stelle betrieben werden und vermag darüber hinaus Kosten zu kontrollieren und Ressourcen zu optimieren.

Noch Zukunftsmusik für die breite Anwendung, aber in der Produktentwicklung weit fortgeschritten sind Heimnetzwerke, die haustechnische Einrichtungen, Haushaltgeräte und Unterhaltungselektronik untereinander und mit dem Internet verbinden. Das Prinzip «intelligenter Häuser» folgt meist dem selben Schema: Sensoren nehmen Informationen auf, verarbeiten sie und senden Befehle an weitere Geräte aus. So gibt es bereits heute Kühlschränke, die den Konsum überwachen und auf elektronischem Weg selber einkaufen, Staubsauger, die per Knopfdruck autonom ihre Arbeit erledigen, und digitale Tapeten, die je nach Stimmung den Raum in ein anderes Ambiente verwandeln. Bis Computer, Kameras, Bildschirme und Mikrofone zum festen Bestandteil der Wohnungsausstattung werden, ist nur noch eine Frage der Zeit.

Mit dem wachsenden Einfluss der Technik auf Wohnung und Bewohnerschaft geht eine Architekturauffassung einher, die mit bodentiefen Fenstern und

fließenden Grundrissen Transparenz und Offenheit propagiert. Vorbei scheint die Zeit, als die Wohnung noch dem Schutz der Individuen diene und ihrem Wunsch nach Rückzugsmöglichkeit entsprach. Vielmehr repräsentieren heutige Wohnungen einen Ort der Selbstdarstellung, der die Zugehörigkeit zu einem bestimmten Lifestyle zum Ausdruck bringt. Die Wohnung, der Wohnstandort, aber auch die Architektur und die technische Ausstattung gewinnen für die eigene Identität an Bedeutung. Nicht nur die Gebäude werden durchsichtiger, sondern auch ihre Bewohner werden durchschaubar, wenn sie mit Hilfe der neuen Technologie verschiedene Dienstleistungen und selbst soziale Kontakte über digitale Kanäle beziehen.

Wohnungspolitik

In der Schweiz sind in erster Linie die einzelnen Personen und Haushalte für die Befriedigung des Grundbedürfnisses Wohnen verantwortlich. Ein Wohlfahrtsstaat kommt allerdings nicht umhin, jenen Bevölkerungsgruppen behilflich zu sein, die sich nicht aus eigener Kraft über den Markt versorgen können. Entsprechend ist in den «Sozialzielen» der Bundesverfassung (Artikel 41) festgehalten, dass sich Bund und Kantone in Ergänzung zur persönlichen Verantwortung und privater Initiative dafür einsetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Konkretisiert ist dieser Auftrag seit 1973 in Artikel 108 der Verfassung: Demnach fördert der Bund den Wohnungsbau, den Erwerb von selbst genutztem Wohnungs- und Hauseigentum sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien sowie von betagten und bedürftigen Menschen und solchen mit Behinderungen.

Mieterschutz und Wohnraumförderung als Verfassungsaufgaben

Wenn die Wohnungsversorgung primär eine Aufgabe der Privatwirtschaft ist und die Förderung lediglich marktergänzend erfolgt, ist es besonders wichtig, mit günstigen rechtlichen Rahmenbedingungen für funktionierende Märkte zu sorgen. Eine wichtige Rolle spielen in diesem Zusammenhang die Bau- und Planungsgesetze sowie die Bauordnungen und Zonenpläne, für welche die Kantone und Gemeinden zuständig sind. Die Regelungsdichte differiert je nach Grösse der Kantone, und zwischen den jeweiligen Kantonen und Gemeinden haben sich sehr unterschiedliche Arbeitsteilungen herausgebildet. Die komplexen föderalen Strukturen und die Vielfalt der Vorschriften werden seitens der Investoren häufig als kostentreibendes Investitionshindernis beanstandet. Allerdings konnte die Dauer der Bewilligungsverfahren, die noch vor wenigen

Jahren im Kreuzfeuer der Kritik stand, zwischenzeitlich fast überall stark reduziert werden. Es sind heute vor allem die in der Schweiz ausgebauten Einsprache- und Rekursmöglichkeiten gegen bereits erteilte Bewilligungen, die Bauvorhaben lange verzögern und verteuern können und zur Forderung nach beschleunigten Gerichtsverfahren mit definitiven Fristen führen.

Angesichts des in der Schweiz hohen Mieteranteils hat das Mietrecht als Marktregulator eine besondere Bedeutung. Artikel 109 der Verfassung verpflichtet den Bund, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen. Die diesbezüglichen Regelungen sind seit 1990 im Obligationenrecht festgehalten.

Bevor auf die ebenfalls in Bundeskompetenz stehenden förderungspolitischen Ziele und Massnahmen eingegangen wird, werden hier die Grundsätze und Problempunkte des schweizerischen Mietrechts erläutert.

Umstrittenes Mietrecht ...

Im Mietrecht besteht das wohnungspolitische Ziel darin, die Mietenden vor missbräuchlichen Forderungen der Vermietenden zu schützen und gleichzeitig die Bedingungen für Investitionen in Mietwohnungen attraktiv zu gestalten. Die Prinzipien der Vertragsfreiheit und der Anfechtbarkeit sind die zwei wichtigen Pfeiler des geltenden Mietrechts. Vermieter und Mieter können einen Mietvertrag inklusive Mietzins einer Wohnung frei vereinbaren. Den Vermietenden ist es erlaubt, den Vertrag unter Einhaltung der darin vorgesehenen Bedingungen einseitig abzuändern. Die Mieterschaft kann jedoch an die Schlichtungsbehörde gelangen und eine Anfangsmiete oder eine Mietzinserhöhung als missbräuchlich anfechten. Das Gleiche gilt für den Fall einer Kündigung, die gewissen Formalitäten zu genügen hat und zu begründen ist. Es kann eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis maximal vier Jahre verlangt werden, so zum Beispiel, wenn die Kündigung für den Mieter eine unzumutbare Härte zur Folge hat. Wird bei der Schlichtungsbehörde keine Einigung erreicht, können die Parteien an ein Zivilgericht gelangen.

Während der geltende Kündigungsschutz weitgehend unbestritten ist, sind die Regeln der Mietzinsgestaltung seit längerem Gegenstand heftiger Diskussionen. Die aktuelle Mietzinsgestaltung orientiert sich am Grundsatz, dass der Mietpreis in erster Linie kostendeckend sein muss. Zwar sind gemäss Mietrecht auch Preisadjustierungen an die Orts- und Quartierüblichkeit möglich, doch hat diese Bestimmung in der Praxis keine grössere Bedeutung erhalten. Die Finanzierungskosten stellen den wichtigsten Kostenfaktor dar, weshalb sich bei der Kostemiete Veränderungen der Hypothekarzinsen auf die Mietzinsen auswirken, und

zwar unabhängig davon, wie eine Wohnliegenschaft konkret finanziert ist. Zu Beginn der Neunzigerjahre waren die Mietzinse infolge starker Hypothekarzins-erhöhungen sprunghaft angestiegen. Als Reaktion reichte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband 1997 die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» ein. Ihr Kernanliegen war, bei der Mietzinsgestaltung auf einen «geglätteten» Hypothekarzins abzustellen, um künftig Mietzinssprünge zu verhindern. Regierung und Parlament lehnten die Volksinitiative ab und stellten ihr einen indirekten Gegenvorschlag gegenüber, der das Problem der Koppelung von Hypothekar- und Mietzins durch die Einführung der Indexmiete grundsätzlich lösen und wesentliche Vereinfachungen bewirken sollte. Dieser Vorschlag wurde anschliessend vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband mit dem Referendum bekämpft. Sowohl die Volksinitiative wie auch der Gegenvorschlag des Parlaments schafften die Abstimmungshürde nicht: Volk und Stände lehnten im Mai 2003 die Initiative der Mieterorganisationen ab, und im Februar 2004 erlebte der Gegenvorschlag des Parlaments das gleiche Schicksal.

... und neuer Revisionsanlauf

Im Dezember 2005 unternahm der Bundesrat erneut einen Revisionsanlauf, dessen Ausgang noch offen ist. Er schickte den Entwurf einer Gesetzesänderung in die Vernehmlassung, der ausschliesslich die Regelung der Mietzinsgestaltung betrifft. Vorgeschlagen wird ein duales System, bei dem die Vertragsparteien zwischen dem Indexmodell und dem Modell der Kostenmiete wählen können. Beim Indexmodell werden die Mietzinse von den Hypothekarzinsen entkoppelt und Mietzinserhöhungen dürfen gemäss der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise vorgenommen werden. Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass Anpassungen einmal jährlich im Ausmass von höchstens 80% der Teuerung bei Wohnungen und von 100% bei Geschäftsräumen möglich sein sollen. Das andere Modell orientiert sich an der heute geltenden, aber in verschiedener Hinsicht optimierten Kostenmiete: Mietpreisanpassungen sollen gemäss der Kostenentwicklung erfolgen können, wobei bezüglich Hypothekarzinsen der durch die Schweizerische Nationalbank ermittelte Durchschnittssatz massgebend ist. Das zwischen den Parteien vereinbarte Mietzinsmodell soll für die ganze Dauer des Mietverhältnisses gelten. Liegt keine Vereinbarung zwischen den Parteien vor, gilt das Indexmodell. – Gegenwärtig wird über das weitere Vorgehen entschieden; aktuelle Informationen finden Sie unter www.admin.ch.

Drei Hauptziele der Wohnraumförderung

Es waren in der Schweiz die Städte, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts auf menschenunwürdige Wohnverhältnisse reagierten, die im Zuge von Industrialisierung und Landflucht entstanden waren, und Massnahmen zur Wohnbauför-

derung ergriffen. 1919 wurden auf Bundesebene erstmals Kredite zur Ankurbelung der Wohnbautätigkeit gesprochen. Nach dem zweiten Weltkrieg folgten bis zum Beginn der Siebzigerjahre sporadisch Förderungsaktionen zur Linderung der Wohnungsnot, die damals als Folge des starken Bevölkerungswachstums entstanden war. Diese Wohnbauaktionen des Bundes standen vor allem im Dienste der Konjunktursteuerung sowie der Bekämpfung von Wohnungsknappheit und Arbeitslosigkeit. Erst 1973, mit der Einführung eines Verfassungsartikels, wurde die Wohnbauförderung zu einer Daueraufgabe des Bundes erklärt.¹⁸ Unabhängig davon führten einzelne Kantone und grössere Städte eine mehr oder weniger kontinuierliche Wohnbauförderung fort. Auf eine lange Förderungstradition können vor allem die Kantone Genf und Zürich sowie die Stadt Zürich zurückblicken.

Als Ausführungsgesetz der Verfassungsaufgabe diente von 1975 bis 2001 in erster Linie das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG). Es wurde 2003 durch das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) abgelöst. Beide Gesetze verfolgten bzw. verfolgen das Ziel, zu Gunsten der wirtschaftlich schwächeren Haushalte das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen zu erhöhen sowie den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern. Im WFG wurde als drittes Ziel die Förderung von Modellen aufgenommen, um Innovationen im Wohnungswesen zum Durchbruch zu verhelfen. Das WEG und das WFG unterscheiden sich weniger in den Zielen als in den Massnahmen. Im WEG kamen für den Miet- und Eigentumsbereich Bundesbürgschaften als Finanzierungshilfen für die oft mit wenig Eigenkapital ausgestatteten Bauträger zum Einsatz. Mit rückzahlbaren Vorschüssen (Grundverbilligung) wurden die anfänglichen Wohnkosten und Mietzinsen gesenkt, und Zuschüsse à fonds perdu (Zusatzverbilligung) reduzierten die Wohnkosten von Mieter- und Eigentümerhaushalten mit tiefen Einkommen und Vermögen nochmals. Im WFG stehen dagegen zinslose oder zinsgünstige Darlehen im Vordergrund. Beide Gesetze enthalten des weiteren spezifische Hilfen für die gemeinnützigen Bauträger, denen in der Wohnungsversorgung der wirtschaftlich schwächeren Haushalte eine besondere Bedeutung zukommt.

Die Resultate der Förderung gemäss WEG und WFG sowie jener weiteren Bundesmassnahmen werden anschliessend gemäss den drei Hauptzielen dargestellt.

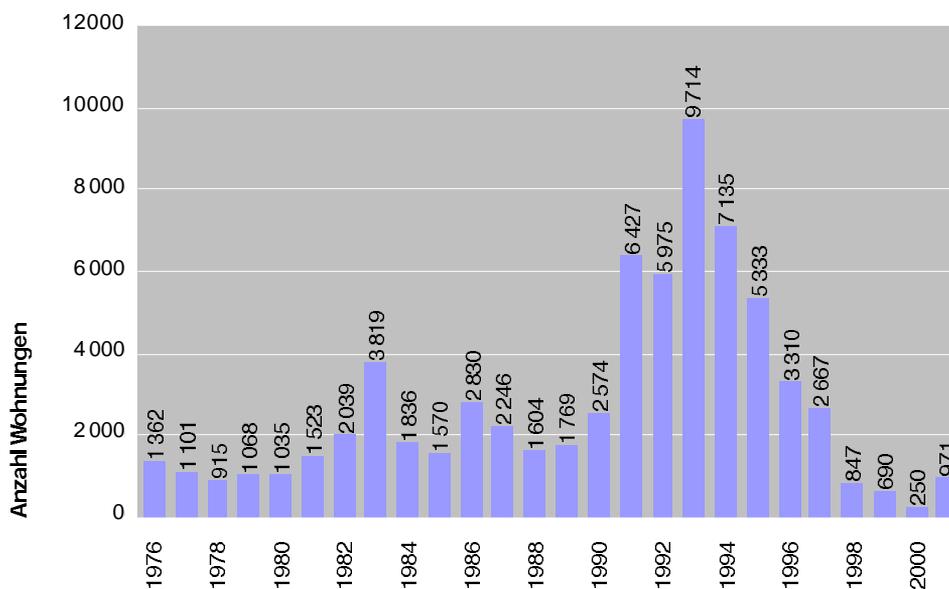
Preisgünstige Mietwohnungen für Benachteiligte

Mit dem Instrumentarium des WEG sind zwischen 1975 und 2001 gegen 100000 Mietwohnungen unterstützt und vergünstigt worden. Evaluationen haben der WEG-Förderung lange Zeit gute Noten ausgestellt, weil sie die Zielgruppe der finanzschwachen Haushalte erreichte. Als in der Immobilienkrise der Neunziger-

jahre die Liegenschaftspreise sanken und gleichzeitig die Mieten und Löhne stagnierten, kam die Förderung jedoch in Schwierigkeiten und wurde 2003 von einer neuen Gesetzgebung abgelöst. Da die Förderung gemäss WEG eine Laufzeit bis zu 30 Jahren hat, gilt für diese Geschäfte weiterhin das Bundesgesetz aus dem Jahre 1974.

Das WFG sieht als Hauptinstrument für die Verbesserung der Wohnbedingungen von finanzschwachen Mieterhaushalten zinslose oder zinsgünstige Darlehen vor. Solche Darlehen sollen die Bauträger befähigen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen oder zu erneuern. Indem der Bund auf die Verzinsung der Darlehen verzichtet, würden sich die Wohnungsmieten um gegen 30% verbilligen. Dieses Darlehensmodell ist allerdings noch nicht umgesetzt worden. Kurz nach dem Inkrafttreten des WFG wurde die Massnahme im Rahmen des Entlastungsprogramms 03 für den Bundeshaushalt bis Ende 2008 sistiert, und die dafür vorgesehenen Kredite wurden massiv gekürzt. Ein parlamentarischer Vorstoss, der diese Förderung angesichts von Wohnungsknappheit in städtischen Regionen aktivieren wollte, ist im Dezember 2005 im Parlament abgelehnt worden. Somit sind die Bundesmassnahmen für preisgünstige Mietwohnungen bis mindestens 2009 auf jene WFG-Hilfen beschränkt, die dem Sektor des gemeinnützigen Wohnungsbaus zukommen.

Geförderte Mietwohnungen gemäss WEG 1976–2001



Quelle: BWO

Fokus: Selbsthilfe bei der Wohnbaufinanzierung durch die EGW

Im europäischen Kontext weist die Wohnbaufinanzierung in der Schweiz Besonderheiten auf. Mit Ausnahme der Emissionszentrale für gemeinnützige Bauträger (EGW) gibt es keine privaten oder öffentlichen Institutionen, die sich ausschliesslich der Wohnbaufinanzierung widmen. Die normalen Geschäftsbanken finanzieren Wohnbauten mit Hypothekarkrediten bis zu 80% der Anlagekosten oder des Liegenschaftswertes. Den Restbetrag muss der Bauträger mit Eigenmitteln aufbringen. Im Normalfall deckt eine erste Hypothek der Bank (Zinssatz variabel oder mehrere Jahre fest) bis zu zwei Drittel des Kapitalbedarfs ab, eine zweite Hypothek die verbleibenden rund 15%. In der Regel wird nur für die mit einem höheren Zinssatz belegte zweite Hypothek eine Amortisation verlangt.

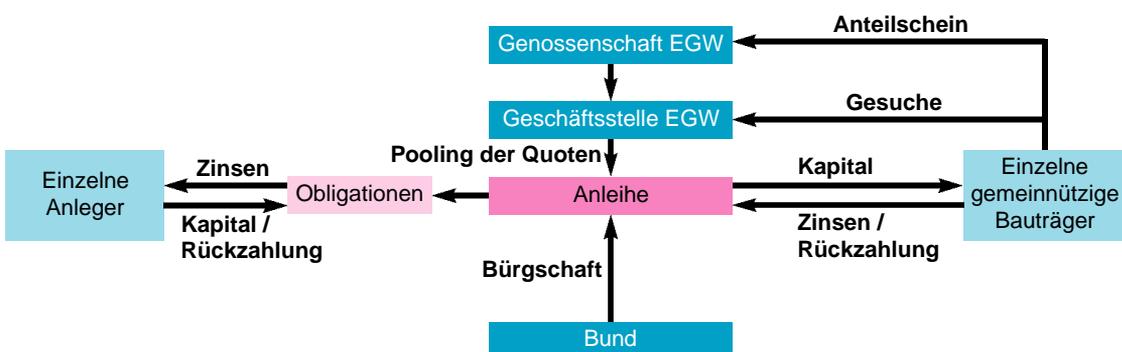
Für viele Investoren stellt die Finanzierung von Neubauten oder Erneuerungen kein Problem dar. Sie sind entweder gar nicht auf Fremdfinanzierungen angewiesen (Pensionskassen, Versicherungen), oder sie verfügen über mindestens 20% Eigenmittel und können ihr Vorhaben durch Banken finanzieren lassen. Die gemeinnützigen Bauträger sind hingegen häufig mit Finanzierungsschwierigkeiten konfrontiert. Sie verfügen besonders zu Beginn ihrer Tätigkeit in der Regel nicht über das für Bankfinanzierungen notwendige Eigenkapital und erscheinen den Banken wenig kreditwürdig.

Die Dachverbände der gemeinnützigen Bauträger haben 1991 zusammen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) die EGW gegründet. Das Zinsniveau war damals für Schweizer Verhältnisse sehr hoch (über 7%) und die Banken waren bei der Kreditgewährung zurückhaltend. Die EGW ist eine Genossenschaft mit heute über 300 Mitgliedern. Sie beschafft Kapital direkt auf dem Markt, in dem sie Anleihen mit einer Laufzeit zwischen sieben und fünfzehn Jahren auflegt. Sie verteilt die Anleihequoten auf angeschlossene gemeinnützige Bauträger. Der Kapitalgeber zeichnet eine Obligation, die durch eine Bundesbürgschaft gedeckt ist. Dadurch reduziert sich der Zinssatz, und er bleibt für die ganze Laufzeit der Anleihe fest. Im Gegensatz zu einer Hypothek mit variablen Zinssätzen kennt der Schuldner somit für eine längere Zeit seine Belastung.

Bis Ende 2005 hat die EGW gut zwei Dutzend Anleihen mit einem Volumen von über 2,6 Milliarden Franken aufgelegt. Acht der Anleihen wurden bereits zurück bezahlt. Die Anleihen sind auf dem Obligationenmarkt begehrt, dank der Bundesbürgschaft ist die EGW ein «Top-schuldner». Bauträger profitieren von dieser Finanzierung, weil der Zinssatz für Anleihequoten in der Regel ein Prozentpunkt unter jenem für Festhypotheken mit vergleichbaren Laufzeiten liegt. Davon profitiert die Mieterschaft in Form von günstigeren Mietzinsen.

Ernst Hauri, Bundesamt für Wohnungswesen

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)



Quelle: BWO



Gemeinnützige Bauträger – Partner in der Wohnraumförderung

Es gibt in der Schweiz über 1500 gemeinnützige Bauträger (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, einzelne Aktiengesellschaften), denen im Jahre 2000 rund 8% des gesamten Wohnungsbestandes und etwa 13% der Mietwohnungen gehörten. Nur ganz wenige gemeinnützige Bauträger haben einen Bestand von über 1000 Wohnungen, die durchschnittliche Grösse liegt bei unter 100 Wohnungen.

Der Bund arbeitet seit Jahrzehnten eng mit den Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusammen, da deren Angebot eine wichtige Rolle spielt für die Wohnungsversorgung der Bevölkerungsgruppen, die auf dem Markt aus wirtschaftlichen oder sozialen Gründen benachteiligt sind. Diese Bauträger wirtschaften ohne Gewinnabsichten und stellen langfristig preisgünstige und qualitativ gute Wohnungen bereit – eine Aufgabe, die besonders im Umgang mit der «neuen Armut» grosse Bedeutung hat. Viele gemeinnützige Bauträger bieten ihrer Mieterschaft neben Wohnraum verschiedene Betreuungsdienste an und entlasten dadurch die öffentliche Hand. Die Mitbestimmungs- und Mitwirkungsrechte im genossenschaftlichen Wohnungsbau führen zu einem Wohnungsangebot, das eine Alternative zum selbst genutzten Wohneigentum und zu den herkömmlichen Mietverhältnissen darstellt und Vorteile aus beiden Bereichen vereint.

Damit die gemeinnützigen Bauträger ihren Bestand erneuern und ausweiten sowie auch künftig ihre sozialpolitisch wichtige Aufgabe erfüllen können, sind sie auf Bundesunterstützung angewiesen. Ihnen fehlt in vielen Fällen das erforderliche Eigenkapital, und aufgrund ihrer Kapitalsituation erhalten sie bei den finanzierenden Banken häufig vergleichsweise schlechte Zinskonditionen.

Die Unterstützung des Bundes konzentriert sich deshalb auf Finanzierungshilfen:

- Der Bund verbürgt die Anleihen der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW). Die EGW beschafft Kapital für gemeinnützige Bauträger direkt auf dem Kapitalmarkt und stellt es diesen langfristig zu günstigen Bedingungen zur Verfügung (vgl. Fokus S.60).
- Der Bund hat über Jahrzehnte einen Fonds de roulement mit heute rund 300 Millionen Franken geäufnet. Im Auftrag des Bundes wird dieser von den drei Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger treuhänderisch verwaltet. Aus dem Fonds werden zinsgünstige Darlehen für Neubauten oder Erneuerungen ausgerichtet. Der Darlehensbetrag pro Wohnung beträgt maximal 30000 Franken, die Laufzeit 20 Jahre. Damit konnten im Jahre 2004 rund 1500 und im Jahre 2005 dann 860 Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger gefördert werden.
- Der Bund leistet Rückbürgschaften an die Schweizerische Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft der gemeinnützigen Wohnbauträger (HBG). Diese

Genossenschaft ermöglicht ihren Mitgliedern, sich mit wenig Eigenkapital günstig bei Banken zu finanzieren.

- Der Bund ist am Gesellschaftskapital gemeinnütziger Bauträger mit überregionaler Bedeutung beteiligt.

Die Massnahmen des WEG und des WFG, die direkt oder indirekt den auf dem Markt benachteiligten Mieterhaushalten zukommen, sind objektgebunden. Es können somit nur jene Haushalte von der Unterstützung profitieren, die in einer geförderten Wohnung leben. Für Mieterinnen und Mieter, die im breiten, nicht subventionierten Marktsegment von hohen Mietbelastungen betroffen sind, steht in der Schweiz keine wohnungspolitisch motivierte Hilfe zur Verfügung. Mietzinszuschüsse kennen nur wenige Städte und Gemeinden. Allerdings werden im Rahmen der Sozialwerke Mietzinsverbilligungen ausgerichtet. So haben die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterbliebenen- und Invalidenversicherung (AHV/IV) oder auch kantonale und kommunale Fürsorgeleistungen häufig eine auf die Wohnkosten bezogene Komponente.

Schliesslich sei erwähnt, dass für Personen und Haushalte, denen der Marktzugang aus unterschiedlichen Gründen erschwert ist (Grossfamilien, Jugendliche, Migrantenhaushalte, entlassene Strafgefangene etc.), auf lokaler und regionaler Ebene verschiedene Vermittlungs- und Betreuungsinstitutionen aktiv sind, die manchmal auch Mietzinsgarantien leisten und deren Aufbau zum Teil im Rahmen der Wohnforschung des Bundes unterstützt wurde.

Förderung von selbst bewohntem Eigentum

Angesichts der im internationalen Vergleich tiefen Wohneigentumsquote kommt den wohnungspolitischen Massnahmen zur breiteren Streuung des selbst genutzten Wohneigentums besondere Bedeutung zu. In den vergangenen 30 Jahren wurden verschiedene Förderungsansätze entwickelt und teilweise umgesetzt, die sich allmählich in einer beträchtlichen Erhöhung der Eigentumsquote auswirken. Dies betrifft Massnahmen im Rahmen der «ordentlichen» Wohnbau- und Eigentumsförderung, in der Altersvorsorge und in der Steuerpolitik. So wurden im Rahmen der WEG-Förderung mit identischen Instrumenten wie im Mietwohnungsbau zwischen 1976 und 2001 gut 37100 Eigentumsobjekte unterstützt.

Auch das WFG zielt auf eine Stärkung des selbst bewohnten Eigentums und sieht dafür zwei Formen der Unterstützung vor. Erstens sollen wie im Mietwohnungsbau zinslose oder zinsgünstige Darlehen gewährt werden. Diese richten sich an finanziell schwächere Eigentümerhaushalte, die aus strukturellen Gründen besonders benachteiligt sind, weil sie zum Beispiel in ländlichen Regionen leben, wo Eigentum die traditionelle Besitzform darstellt und wenig Alternativen in Form von Mietobjekten bestehen. Bei dieser Hilfe wird vor allem an die vielerorts

nötige Erneuerung und Modernisierung bestehenden Eigentums gedacht. Wie bereits erwähnt sind solche Direktdarlehen des Bundes im Rahmen der Sparmassnahmen für den Bundeshaushalt bis Ende 2008 sistiert worden.

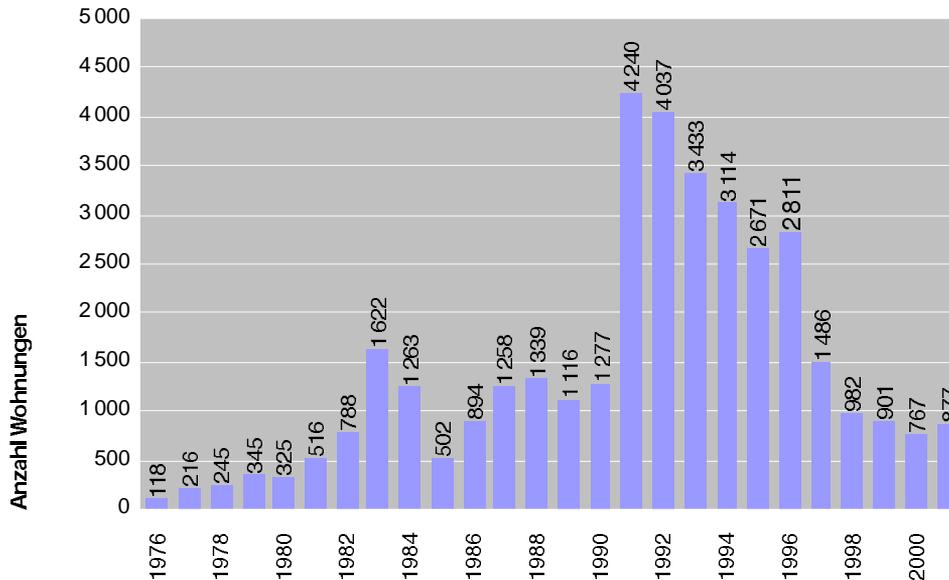
Die zweite WFG-Hilfe richtet sich an Haushalte, welche die Eigentumsbelastung auf Grund ihrer Einkommen langfristig tragen könnten, für den Erwerb aber (noch) nicht über das nötige Eigenkapital verfügen (Schwellenhaushalte). Die Abwicklung dieser Hilfe erfolgt in der Deutschschweiz und im Tessin über die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung (HBW) und in der französischen Schweiz über die Coopérative Romande de Cautionnement Immobilier (CRCI), die der Bund beide mitbegründet hat und mit denen Leistungsaufträge bestehen. Beide Genossenschaften verbürgen die Bankhypotheken bis zu 90% der Bau- oder Erwerbskosten. Der Bund übernimmt einen Teil des Risikos, indem er Rückbürgschaften leistet. Diese Art der Förderung hat bis anhin allerdings den Durchbruch noch nicht geschafft, weil die Banken den Bedingungen skeptisch gegenüberstehen und bei der Finanzierung zurückhaltend sind.

Berufliche Vorsorge als Finanzierungsquelle für Wohneigentum

Starke Impulse für die Eigentumsförderung gibt die seit 1995 bestehende Möglichkeit, Mittel der beruflichen Vorsorge (Pensionskassenbeiträge) durch Vorbezug oder Verpfändung für die Finanzierung eines selbst bewohnten Eigenheims zu nutzen. Während die Verpfändung nur eine untergeordnete Rolle spielt, wurden in den letzten zehn Jahren über 22 Milliarden Franken vorzeitig bezogen. 2005 haben beispielsweise über 37100 Versicherte mehr als 2,6 Milliarden Franken vorbezogen. Zwischen 1995 und 2001 wurde etwa die Hälfte der Bezüge für den Bau oder den Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses eingesetzt, gut ein Drittel diente für die Rückzahlung von Hypotheken und rund 15 % der Finanzierung von Erneuerungen und Erweiterungen. Nur wenige Versicherte haben mit den Vorsorgemitteln den Erwerb von Anteilscheinen bei Wohnbaugenossenschaften finanziert.

Es ist zudem bereits seit 1990 möglich, die Gelder, die im Hinblick auf die Altersvorsorge in der so genannten Säule 3a steuerbegünstigt angespart werden können, vorzeitig für die Finanzierung des selbst bewohnten Eigentums einzusetzen. Das Ausmass dieser Bezüge ist nicht bekannt. Ein eigentliches «Bausparsystem» gibt es auf nationaler Ebene aber nicht. Einzelne Kantone wie Basel-Landschaft oder Zug kennen Bausparmodelle, die Anreize steuerlicher Art oder Prämien enthalten. Bundesrat und Parlament sahen vor, im Rahmen einer Vorlage zur steuerlichen Entlastung des Wohneigentums das Bausparen für die gesamte Schweiz einzuführen. Diese ist im Mai 2004 an der Urne gescheitert, und es ist gut möglich, dass die Kantone künftig aus Gründen der Steuerharmonisierung die bestehenden

Geförderte Eigentumsobjekte gemäss WEG 1976–2001



Quelle: BWO

Bausparsysteme aufgeben müssen. Die angesprochene Steuervorlage bezweckte auch eine grundlegende Änderung in der steuerlichen Behandlung des selbst bewohnten Eigentums. Auf die Versteuerung des Eigenmietwerts sollte verzichtet und die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen und Unterhaltsaufwendungen stark eingeschränkt werden. Wie erwähnt hat das Volk diese Massnahmen abgelehnt. Deshalb können Haus- und Wohnungseigentümer weiterhin Schuldzinsen, Unterhaltskosten und Versicherungsprämien bei der Bemessung der Einkommenssteuer abziehen, müssen aber im Gegenzug einen so genannten Eigenmietwert versteuern. Je nach Finanzierungsstruktur und Vermögenslage wirkt sich dieses Steuersystem unterschiedlich für die einzelnen Eigentümer aus. Insgesamt trägt es dazu bei, dass die Schweiz pro Kopf eine sehr hohe Hypothekarverschuldung aufweist.

Hilfe für einkommensschwache Eigentümer in Bergregionen

Seit 1951 unterstützt der Bund die Bestrebungen der Kantone, die Wohnsituation in den Berggebieten zu verbessern. Diese vor allem regionalpolitisch motivierte Unterstützung kommt in erster Linie ebenfalls dem selbst bewohnten Eigentum zugute. Die Hilfe wurde mehrmals verlängert – letztmals im Dezember 2005. Sie wird mit dem Inkrafttreten des neuen Finanzausgleichs zwischen Bund und Kantonen in die alleinige Kompetenz der Kantone übergehen; dies dürfte voraussichtlich im Jahre 2008 der Fall sein.

Fokus: Holz – ein Baustoff im Wandel

Holz ist ein nachwachsender Rohstoff. Der Schweizer Wald produziert jährlich doppelt so viel Holz, wie nachgefragt wird. Durch innovative und leistungsfähige Unternehmen soll die Holznutzung intensiviert und der Holzabsatz gesteigert werden. Im Einklang mit der nationalen und internationalen Waldpolitik will sich der Bund zum Schutz der Wälder und Urwälder verpflichten. So werden nur noch Projekte finanziell unterstützt, welche Holz und Holzprodukte aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern verwenden. Das gilt für Bauten, Möbel und Produkte aus Massivholz sowie für Holzwerkstoffe.

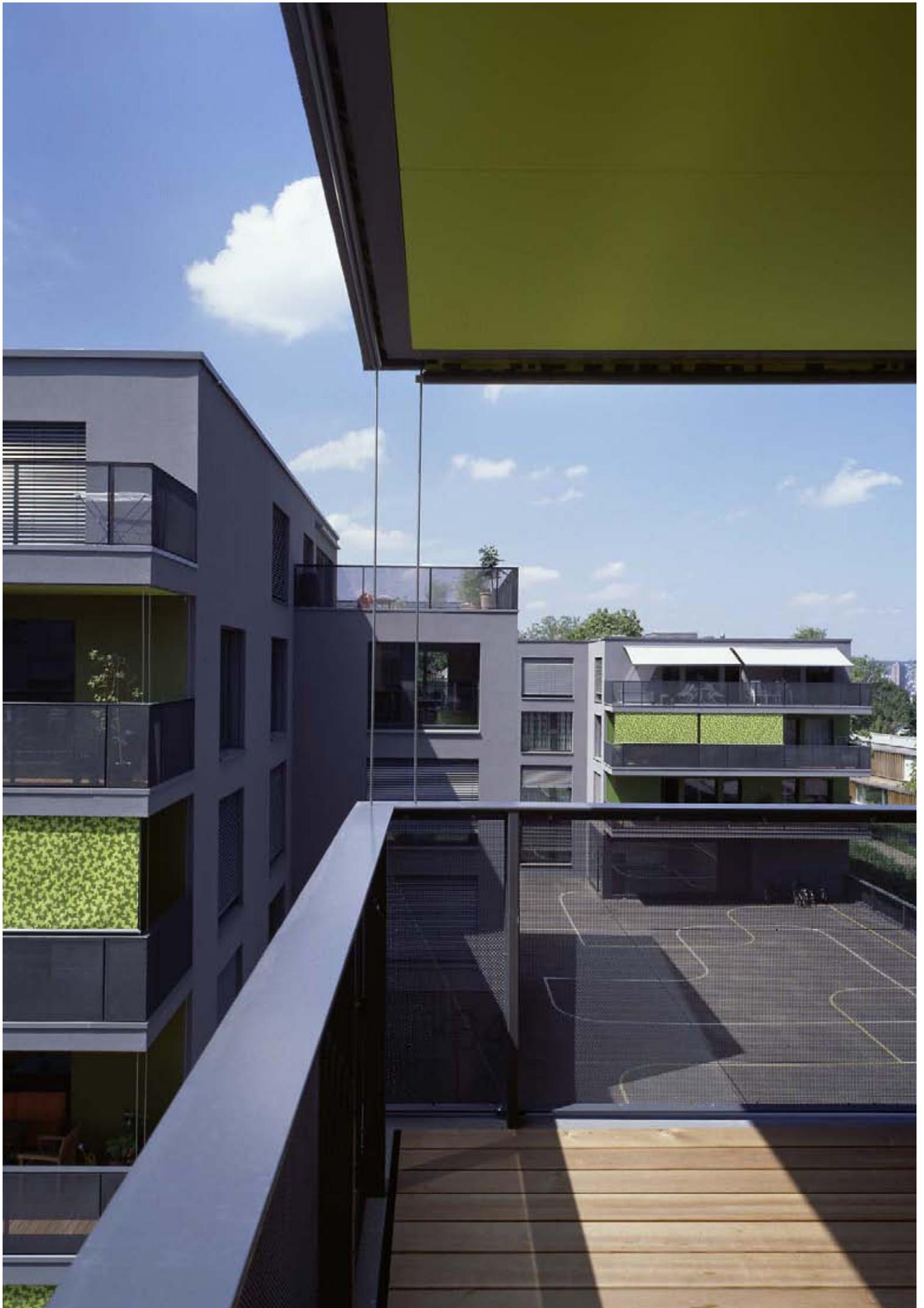
Das in der Verfassung verankerte Prinzip der Nachhaltigkeit fordert für alle Produkte, dass sie während ihrer ganzen Lebensdauer wirtschaftlich, sozial und ökologisch hohen Anforderungen genügen – von der Gewinnung der Rohstoffe, über die Herstellung und Nutzungsphase bis zur Entsorgung. Labels bzw. Zertifikate bieten den zuständigen Stellen eine Hilfe bei der Beschaffung von Holz aus nachhaltiger Produktion. In der Schweiz existieren verschiedene Labels für nachhaltige Holzprodukte:

- Der Forest Stewardship Council (FSC) wurde 1993 gegründet und vergibt an nationale Zertifizierungsstellen das Recht, einheimisches Holz aus naturnah bewirtschafteten Wäldern mit dem FSC-Label auszuzeichnen. Die Standards, die erfüllt werden müssen, basieren auf generellen Kriterien für eine naturgerechte und sozialverträgliche Waldwirtschaft.
- Als Reaktion auf das FSC-Label schlossen sich 1999 wald- und holzwirtschaftliche Kreise von insgesamt siebzehn europäischen Ländern, darunter auch die Schweiz, zum Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) zusammen. Dieses ist in der Zwischenzeit zu einer weltweit tätigen Dachorganisation angewachsen. Die Vergabe des PEFC-Labels wird von einer unabhängigen Institution überwacht. Die Mitgliedsländer haben jedoch die Möglichkeit, die nationalen Richtlinien unter Einhaltung der Kriterien für eine nachhaltige Waldentwicklung den eigenen Bedingungen anzupassen.
- Das Zertifikat Q-Label wird von der Schweizerischen Akkreditierungsstelle seit März 2002 anerkannt. Es steht für eine umweltfreundliche Produktion von Schweizer Holz und legt Kriterien fest für die Weiterverarbeitung. Das Q-Label ist von PEFC anerkannt und orientiert sich an der schweizerischen Waldgesetzgebung und den für die Verarbeitung relevanten Umweltschutzbestimmungen. Es bindet die Waldeigentümer in die Verantwortung mit ein und fordert hinsichtlich Waldbewirtschaftung stete Verbesserungen.

Die neuen Brandschutzvorschriften, die seit Januar 2005 in Kraft sind, ermöglichen neu Holzbauten bis sechs Geschosse und Holzfassaden bis acht Geschosse. Zuvor konnten die Behörden nur ein- und zweigeschossige Holzbauten bewilligen, die den Einsatz von Holz für Tragkonstruktion und Fassaden vorsahen. Im Brandschutz ist Sicherheit das oberste Ziel und die gesetzliche Öffnung hat in den Bereichen Forschung und Produktentwicklung einen enormen Innovationsschub ausgelöst. So haben Fortschritte in der Verleimung dem Brett-schichtholz zu grosser Verbreitung verholfen; Konstruktionshölzer und neue Plattenwerkstoffe wie OSB (Oriented Strand Board) schaffen neue Voraussetzungen für architektonische Kreativität. Die Entwicklung im Holzbau verläuft ähnlich wie diejenige im Massivbau: weg von der traditionellen Zimmermannsarbeit hin zum vorgefertigten Elementbau in der Werkhalle mit zeitsparender Endmontage auf der Baustelle.

Seit Ende der Achtzigerjahre erlauben CAD (Computer Aided Design) und CNC (Computer Numeric Control) in der Bearbeitungstechnik eine millimetergenaue und äusserst rationelle Vorfertigung. Der Holzbau – sowohl Holzrahmen- wie Tafelbau – ist mit den neuen technischen Möglichkeiten schneller, präziser und gegenüber anderen Bauweisen konkurrenzfähig geworden. Zugleich ist Holz immer noch der natürliche, nachwachsende Rohstoff mit grosser sinnlicher Ausstrahlung.

Verena Steiner, Bundesamt für Wohnungswesen



Der Bund bezahlt bei dieser Förderung einen von der Finanzkraft der Kantone abhängigen Beitrag an die Baukosten. Unterstützt werden in erster Linie Gebäude- und Wohnungserneuerungen. Hilfen für Neubauten werden nur gewährt, wenn eine Sanierung teurer oder unzweckmässig wäre. Die Unterstützung ist an bauliche Anforderungen sowie an Einkommens- und Vermögensgrenzen geknüpft. Über lange Zeit wurden jährlich rund 1000 Wohnungen gefördert, in jüngerer Zeit ging das jährliche Volumen auf 400 bis 600 Einheiten zurück. Wie Evaluationen zeigen, konnte diese Unterstützung die Wohnqualität in Bergregionen erheblich verbessern und so einen Beitrag gegen die Abwanderung aus den Bergregionen leisten.

Anreize für energetische Massnahmen

Wie weiter oben erwähnt, entfällt ein beträchtlicher Teil des Energieverbrauchs auf den Gebäude- und Wohnbereich. Um die Schweizer Energie- und Klimaziele zu erreichen, sind verschiedene Massnahmen für eine rationellere Energieverwendung und den vermehrten Einsatz erneuerbarer Energien eingeleitet worden. Aktuell ist das Programm «EnergieSchweiz», das im Januar 2001 lanciert wurde und vom Bundesamt für Energie in enger Zusammenarbeit mit den Kantonen umgesetzt wird. Unterstützt werden zum Beispiel der Minergie-Verein und der Trägerverein «Label Energiestadt». Auf eine Reduktion des CO₂-Ausstosses zielen zudem Massnahmen, die sich momentan in der parlamentarischen Behandlung befinden. Dabei ist noch offen, ob als Lösung eine CO₂-Abgabe auf Brennstoffen – mit anschliessender Rückverteilung an Bevölkerung und Wirtschaft – oder ein «Klimarappen», der für Projekte zur Verminderung des Ausstosses an Treibhausgasen eingesetzt würde, das Rennen machen wird.

Wohnforschung im Dienste der Innovationsförderung

Abgesehen von kurzen Phasen mit allgemeinen oder regionalen Angebotsüberschüssen war die Nachfrage nach Wohnungen in den vergangenen Jahrzehnten immer grösser als das Angebot. Unter angespannten Marktverhältnissen gibt es wenig Anreize für neue Organisations- und Finanzierungsformen, unkonventionelle Planungs- und Bauprozesse oder innovative Bauweisen und Wohnmodelle. Wohnungen finden auch dann Käufer oder Mieter, wenn sie den spezifischen Bedürfnissen der Bewohner nicht gerecht werden, nur bescheidene architektonische und städtebauliche Qualitäten aufweisen oder übergeordneten gesellschaftlichen Zielen nicht entsprechen, wie etwa jenem einer «nachhaltigen Entwicklung». Deshalb unterstützen seit längerer Zeit die Wohnungspolitik und benachbarte Politikbereiche mit verschiedenen Instrumenten innovative Ansätze im Wohnungswesen. Die Innovationen sollen die Auseinandersetzung mit Zukunftsfragen des Wohnungswesens in Fachkreisen und in der Öffentlichkeit

anregen und mithelfen, Ängste und Hindernisse abzubauen. Letztlich soll die öffentliche Unterstützung dazu beitragen, dass das Angebotsspektrum und die Wahlmöglichkeiten erweitert werden.

Gemäss Wohnraumförderungsgesetz (WFG) können aus Mitteln der Wohnforschung Innovationen im konzeptionellen und organisatorischen Bereich unterstützt werden. Dabei kann es sich um Prozesse handeln, die einer baulichen Massnahme vorangehen, aber auch um neue Konzepte zur Verwaltung oder zur sozialen Integration von Siedlungen. Darüber hinaus sieht das Gesetz vor, dass mit zinsgünstigen oder zinslosen Darlehen Bauprojekte mit Modellcharakter gefördert werden. Dafür in Frage kommen sowohl Neubauten als auch Erneuerungen oder Nutzungsänderungen, die durch gemeinnützige Bauträger realisiert werden. Weil die Direktdarlehen des Bundes bis Ende 2008 sistiert sind, sollen solche Vorhaben durch Darlehen aus den bereits erwähnten Fonds de roulement unterstützt werden, welche die Dachorganisationen treuhänderisch verwalten. Bis Ende 2005 sind allerdings noch keine Modellprojekte mittels Darlehen gefördert worden. Verschiedene Projekte befinden sich in der Planungsphase, so etwa eine autofreie und energieeffiziente Siedlung oder eine spezifisch auf das ländliche Milieu abgestimmte Überbauung für ältere Menschen.

Dagegen ist mit der Förderung von innovativen Konzepten und Prozessen 2003 eine Aufgabe gesetzlich verankert worden, welche die Wohnforschung des Bundesamtes für Wohnungswesen schon seit den Siebzigerjahren wahrnimmt. Dazu gehörten zum Beispiel die konzeptionellen Vorarbeiten im Zusammenhang mit der Verwendung der Mittel der beruflichen Vorsorge für den Eigentumserwerb oder die Entwicklung des Wohnungs-Bewertungs-Systems (WBS), das nicht nur im geförderten Wohnungsbau zu einer Qualitätsverbesserung beigetragen hat (vgl. Fokus S.70). Als Beispiel der jüngeren Zeit sei das Modell «Kleines Wohnungseigentum» erwähnt, dessen Entwicklung im Rahmen der Forschung unterstützt wurde. Bei dieser Eigentumsform erwirbt der Käufer nur die Wohnung im engeren Sinn, während die gemeinschaftlichen Gebäudeteile von einem Investor bereitgestellt werden. Dadurch würden zwar die laufenden Wohnkosten nicht gesenkt, aber auch Haushalte mit wenig Eigenkapital könnten ein teilweises Eigentum erwerben. Eine solche Eigentumsstruktur ist gemäss geltendem Recht nicht möglich; es sind jedoch Bestrebungen im Gang, das Zivilgesetzbuch entsprechend anzupassen. Mit einer rechtlichen «Behelfsstruktur» wurde 2005 begonnen, eine erste Siedlung im «kleinen Eigentum» zu realisieren. Weitere Beispiele der Innovationsförderung mittels Forschung betreffen Konzepte für die Integration fremdländischer Bewohnergruppen oder Möglichkeiten, im gemeinnützigen Wohnungsbau der Gemeinschaftsförderung neue Impulse zu geben. Ferner werden Siedlungen evaluiert, deren Bauträger sich innovative Ziele gesteckt haben.

Fokus:WBS – Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen

Das Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) ist ein Instrument zum Planen, Beurteilen und Vergleichen von Wohnbauten. 1975 wurde es erstmals veröffentlicht und diente zuerst vor allem zur Prüfung von Neubaugesuchen im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes. Im Jahre 2000 wurde das WBS an die veränderten Wohnbedürfnisse angepasst und seine Anwendungsmöglichkeiten wurden erweitert.

Das WBS berücksichtigt vielfältige Wohnvorstellungen und Bedürfnisse. Nach dem WBS geplante Wohnbauten sollen sich durch Flexibilität und Nutzungsvielfalt auszeichnen. Der Nutzen für die Bewohnerschaft wird im Gebrauchswert einer Wohnung, einer Wohnanlage oder deren Standort ausgedrückt. Je höher der Gebrauchswert, umso vielfältiger nutzbar ist das Wohnobjekt.

Die Bewertung erfolgt nach 39 Kriterien, die sich auf die drei Kategorien Wohnung (W1), Wohnanlage (W2) und Wohnstandort (W3) aufteilen und unterschiedliche Gewichtungen aufweisen. Pro Kriterium können 1 bis 3 Punkte erzielt werden. Je höher die Punktzahl der Einstufung, desto besser erfüllt das Bauvorhaben die Zielsetzung des jeweiligen Kriteriums. Bei der Wohnung betont das WBS jene Kriterien, welche die Flexibilität des Grundrisses oder zusätzliche Stellmöglichkeiten von Möbeln bewerten. Bei der Wohnanlage liegt das Schwergewicht auf den gemeinsam nutzbaren Bereichen, und die Kriterien zum Wohnstandort geben der Erreichbarkeit von Dienstleistungen besondere Bedeutung.

Felix Walder, Bundesamt für Wohnungswesen

Hinweis: Bundesamt für Wohnungswesen (Hg.), *Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen. Wohnungs-Bewertungs-System WBS*, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 69, Grenchen 2000.

Beurteilungskriterien und ihre Gewichtung

Wohnung (W1)		Wohnanlage (W2)		Wohnstandort (W3)	
Nettowoohnfläche	3	Wohnungsangebot	2	Quartiersspielplatz	3
Zimmeranzahl	3	Zumietbare Wohn- u. Arbeitsräume	3	Parkanlage / Wald	2
Vielfältige Nutzbarkeit	3	Veränderbare Wohnungsgrössen	2	Haltestellen öffentlicher Verkehr	8
Möblierbarkeit Wohnräume	3	Wohnungszugänge	2	Ortszentrum	8
Fenster Aufenthaltsräume	2	Hauseingangszone	2	Kindergarten / Unterstufenschule	3
Plazierung Essbereich	2	Wasch- und Trocknungsräume	3	Mittel- und Oberstufenschule	1
Möblierbarkeit Essbereich	2	Private Abstellräume	2	Soziale Einrichtungen	1
Verbindung zum Kochbereich	2	Gemeinsame Abstellräume	1	Naherholungsgebiet	3
Fenster im Kochbereich	1	Gemeinschaftsräume	1	Regionalzentrum	7
Ausstattung Sanitärbereich	1	Gemeinsamer Aussenbereich	4		
Fenster Sanitärbereich	1	Fuss- und Fahrradwege	2		
Stellmöglichkeiten der Einrichtung	4	Autoabstellplätze	1		
Veränderbare Raumbeziehungen	2	Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	1		
Veränderbare Raumaufteilung	2	Lärmbelastung / Schallschutz	2		
Wählbare Wege	2				
Privater Aussenbereich	3				



Perspektiven

Mit der Annahme der Agenda 21 und der Erklärung von Rio hat sich die Schweiz verpflichtet, eine Politik der nachhaltigen Entwicklung zu definieren und umzusetzen. Dieses Engagement gilt für die künftige Entwicklung in der Raumplanung und im Wohnungswesen. In der Strategie «Nachhaltige Entwicklung 2002» des Bundesrates sind die drei Handlungsfelder «Raum- und Siedlungsentwicklung», «Gesellschaftliche Kohäsion» sowie «Umwelt und natürliche Ressourcen» wichtige Bereiche, in denen die Raumentwicklungs- und die Wohnungspolitik zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen können.

Ziele für Raumplanung und Wohnungspolitik

Die Schweiz hat 1992 die Agenda 21 und die Erklärung von Rio unterschrieben und sich damit verpflichtet, eine Politik der nachhaltigen Entwicklung zu definieren und umzusetzen. Wichtige Etappenziele waren die Aufnahme eines Artikels zur nachhaltigen Entwicklung in die revidierte Bundesverfassung von 1999 und ein Strategiepapier des Bundesrates mit 10 Handlungsfeldern und 22 konkreten Massnahmen. Während eines der Handlungsfelder der Raum- und Siedlungspolitik gewidmet ist, sind der Wohnungspolitik weder Aufgaben noch Massnahmen direkt zugeordnet. Diese ist jedoch als Querschnittsthema in verschiedenen Bereichen mit Herausforderungen konfrontiert.

Handlungsfeld Raum- und Siedlungsentwicklung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und spielt für das Wohlbefinden und die Lebensqualität eine zentrale Rolle. Die Zunahme der Wohnfläche mag für diejenigen, die von dieser Entwicklung profitieren, zwar eine Steigerung der Lebensqualität bedeuten. Sie trägt aber auch zur Ausdehnung der Siedlungsfläche und zur Zersiedlung der Landschaft auf Kosten der Erholungsgebiete und landwirtschaftlichen Nutzfläche bei. In den Neunzigerjahren entfielen drei Viertel des Gebäudezuwachses auf Einfamilienhäuser. Entstehen neue Wohnquartiere auf der grünen Wiese, müssen diese erschlossen und mit den Zentren und weiter weg-rückenden Erholungsgebieten verbunden werden. Die Verkehrsfläche nimmt zu und immer breitere Kreise der Bevölkerung werden durch das wachsende Verkehrsaufkommen in ihrem Wohlbefinden und in ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkt.

Die Raumplanung braucht neue Rezepte, um den Zielkonflikt zwischen dem individuellen Bedürfnis nach mehr Wohnfläche und dem übergeordneten Interesse einer haushälterischen Bodennutzung zu entschärfen. Zu diesem Zweck klärt das Bundesamt für Raumentwicklung unter anderem ab, ob und wie marktwirtschaftliche Instrumente zur besseren Einhaltung von raumplanerischen Zielen und zu einer griffigeren Raumplanung beitragen können. Zur Diskussion stehen beispielsweise Abgaben zur Förderung eines verdichteten Wohnens bzw. Zertifikate zur Begrenzung des Bodenverbrauchs. Die Wohnungspolitik kann ihrerseits in diesem Handlungsfeld einen Beitrag leisten, indem sie ihre Förderung auf die Wohnungserneuerung konzentriert und bei Neubauten ausschliesslich bodensparende Siedlungsformen unterstützt. Ferner kann sie mit Empfehlungen und guten Beispielen auf die Gestaltung des näheren und weiteren Wohnumfeldes dahingehend einwirken, dass Begegnungen in der Nachbarschaft und der Aufbau lokaler sozialer Netze gefördert werden. Denn attraktiv gestaltete Quartiere helfen mit, Kontakte in unmittelbarer Nähe der Wohnung zu pflegen und dadurch den Freizeitverkehr zu reduzieren.

Handlungsfeld Gesellschaftliche Kohäsion

Dank einem funktionierenden Wohnungsmarkt und der marktergänzenden Förderung durch Bund, einzelne Kantone und Gemeinden nimmt die Schweiz betreffend Wohnqualität im internationalen Vergleich eine Spitzenposition ein. Der durchschnittlich gute Versorgungsgrad deckt sich mit der Einschätzung einer Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner, die laut Befragungen mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind. Dennoch bestehen in materieller und räumlicher Hinsicht beträchtliche Ungleichheiten. Vorab ausländische Haushalte müssen sich mit deutlich weniger Fläche zufrieden geben als die einheimischen. Die Wohnkostenbelastungen sind sehr unterschiedlich und stellen für die unteren Einkommenschichten häufig ein Problem dar. Personen mit hohem Sozialstatus konzentrieren sich an begehrten Wohnstandorten, während Angehörige von benachteiligten Gruppen in Nachbarschaften mit Lärmimmissionen, schlechter Luftqualität und mangelnder Infrastruktur überdurchschnittlich vertreten sind. Eine wichtige Aufgabe der Wohnungspolitik ist es, der ungleichen Teilhabe am Gut "Wohnen" und der zunehmenden räumlichen Segregation entgegenzuwirken. Entwickelt sich die Gesellschaft weiter auseinander, wird nicht nur der "Wohnfrieden" gefährdet. Eine gute Wohnqualität ist neben der gesellschaftlichen Stabilität auch ein zunehmend wichtiger Faktor im internationalen Standortwettbewerb.

Das aktuelle Wohnraumförderungsgesetz enthält die geeigneten Instrumente, um diese Herausforderung zu bewältigen. Sie sind auf den gemeinnützigen Wohnungssektor ausgerichtet und bewirken, dass langfristig preisgünstige Wohnungen von guter Qualität erstellt oder erneuert werden. Die Politik soll mitwirken, dass das vitale gemeinnützige Marktsegment erhalten bleibt, das breiten Bevölkerungskreisen offen steht, neben Wohnraum auch verschiedene wohnbezogene Dienstleistungen anbietet und so auf dem Markt eine wichtige Ausgleichsfunktion erfüllt. Für Wohnungsbestände und Quartiere, die aufgrund eines ungünstigen Standorts, baulicher Defizite, einer einseitigen Bewohnerzusammensetzung, vernachlässigtem Unterhalt und einem schlechten Ruf in problematische Abwärtsspiralen mit hohen Fluktuationen und Leerständen geraten, können im Rahmen der gesetzlich verankerten Wohnforschung Lageanalysen durchgeführt und Massnahmen für eine Stabilisierung der Entwicklung und eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität erarbeitet werden. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat es sich zur Aufgabe gemacht, die aus den Projekten gewonnenen Erfahrungen auszuwerten und die Erkenntnisse an die Verantwortlichen solcher Problemquartiere weiterzugeben.

Handlungsfeld Umwelt und natürliche Ressourcen

Jede Form von Bauen beeinflusst die Umwelt und benötigt Ressourcen und Energie. Bauwerke beanspruchen Material und Fläche, der Unterhalt verbraucht

Energie und der Abbruch produziert Abfall. Im Hinblick auf die Umwelt bedeutet nachhaltiges Bauen, die schädlichen Einflüsse für Boden, Luft und Gewässer möglichst gering zu halten und schadstoffhaltigen Abfall zu vermeiden. Dies kann dadurch geschehen, dass wenn immer möglich auf Neubauten verzichtet und statt dessen bereits bestehende Gebäude erneuert oder für Wohnzwecke umgenutzt werden. Kommt es dennoch zu Neubauten, können kompakte und einfache Gebäudeformen den Material- und Energieverbrauch reduzieren. Einen ökologischen Beitrag kann ferner die Wahl von nachwachsenden, emissionsfreien Baustoffen aus lokaler Produktion leisten. Diese müssen zudem so verarbeitet werden, dass Bauteile mit kürzerer Lebensdauer als andere mit verhältnismässigem Aufwand ausgewechselt und ersetzt werden können. Die meisten Menschen verbringen bis zu 90 % ihrer Zeit in Innenräumen, wobei die Wohnung mit Abstand der häufigste Aufenthaltsort ist. Um so wichtiger ist, dass Wohnräume über ein angenehmes, schadstofffreies Raumklima verfügen. Die Wahl geeigneter Baumaterialien und Einrichtungsgegenstände sowie das Lüftungsverhalten der Bewohnerschaft tragen dazu bei, dieses Ziel zu erreichen.

Die Energiefrage wird je länger je mehr im Zentrum stehen. Dies nicht nur, weil die abnehmenden Erdölreserven längerfristig zu steigenden Preisen führen; die Verbrennung fossiler Energieträger verursacht auch einen Grossteil der Luftschadstoffe. So verlangt das langfristige Ziel der Energiepolitik eine erhebliche Verminderung des Pro-Kopf-Energieverbrauchs. Zurzeit konsumiert jede in der Schweiz lebende Person für ihre Tätigkeiten eine Energieleistung von ca. 6000 Watt. Die Vision der 2000-Watt-Gesellschaft geht davon aus, dass künftig nur noch etwa ein Drittel der heute verbrauchten Energiemenge zur Verfügung stehen wird und davon drei Viertel (1500 W/Kopf) durch erneuerbare Energiequellen abgedeckt werden müssen. Der Bau- und Wohnbereich kann zu dieser Zielvorgabe einen wichtigen Beitrag leisten. Voraussetzung ist aber, dass der Verbrauch von grauer Energie für die Herstellung der Baumaterialien und deren Transport sowie der Energieaufwand für den Betrieb der Gebäude selbst (Beleuchtung, Lüftung, Heizung und Warmwasser) vermindert werden. Neben entsprechenden technischen Innovationen braucht es dafür auch andere Verhaltensmuster: bei allen am Bauen beteiligten Fachleuten sowie bei der Nutzung der Gebäude! Es ist zu hoffen, dass sich diese möglichst auf freiwilliger Basis einstellen werden und von einschneidenden Lenkungsmaßnahmen abgesehen werden kann.

Anmerkungen

- 1 Vgl. Bundesamt für Statistik (Hg.), Beat Jordi, *Bodennutzung im Wandel. Arealstatistik Schweiz*, Neuenburg 2001.
- 2 Vgl. Bundesamt für Statistik (Hg.), Werner Haug, Martin Schuler, Philippe Wanner, *Räumliche und strukturelle Bevölkerungsdynamik der Schweiz 1990–2000*, Neuenburg 2002, S. 41.
- 3 Vgl. *Der Bund, kurz erklärt*, Schweizerische Bundeskanzlei, Bern 2005.
- 4 Vgl. Bundesamt für Statistik (Hg.), Werner Haug, Martin Schuler, Philippe Wanner, *Räumliche und strukturelle Bevölkerungsdynamik der Schweiz 1990–2000*, Neuenburg 2002, S. 7–8.
- 5 Vgl. Erhebungen Arealstatistik, Bundesamt für Statistik, Neuenburg 1979/85 und 1992/97.
- 6 Vgl. Population Division of the Department of Economic and Social Affairs of the United Nations Secretariat, *World Population Prospects: The 2002 Revision and World Urbanization Prospects: The 2003 Revision*, <http://esa.un.org/unup>, 13 July 2005.
- 7 «Verstädterung» definiert das Bundesamt für Statistik auf Grund der Pendlerverflechtungen sowie der Grösse der Kernstädte und ihrer Agglomerationen.
- 8 Vgl. Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale DATAR (Hg.), Céline Rozenblat, Patricia Cicille, *Die Europäischen Städte – Eine Gegenüberstellung*, Paris 2003.
- 9 Vgl. Andreas Campi, Christian von Büren, *Bauen in der Schweiz*, Handbuch für Architekten und Ingenieure, Basel 2005, S. 62 ff.
- 10 Vgl. Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN (Hg.), *Raumplanung in der Schweiz*, Bern 2004.
- 11 Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung (Hg.), *Raumentwicklungsbericht 2005*, Bern 2005.
- 12 Im Jahre 1996 wurde der Bericht über die Grundzüge der Raumordnung Schweiz dem Parlament unterbreitet. Die grundlegende Idee war das Konzept des vernetzten Systems von Städten und ländlichen Räumen: Vernetzung – nicht nur verkehrsmässige – soll Ungleichgewichte und Konfliktpotentiale zwischen Landesteilen, zwischen Stadt und Land, Zentrum und Peripherie abbauen und mildern.
- 13 Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung (Hg.), *Raumentwicklungsbericht 2005*, Bern 2005.
- 14 Vgl. Bundesamt für Statistik (Hg.), *Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse*, Eidgenössische Volkszählung 2000, Neuenburg 2004.
- 15 Vgl. Reinhard Schüssler, Philippe Thalmann, *Was treibt und hemmt den Wohnungsbau?*, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 76, Bern 2005.
- 16 François Höpflinger, *Traditionelles und neues Wohnen im Alter*, Age Report 2004, Zürich 2004.
- 17 Patchwork-Familie bezeichnet eine Lebensgemeinschaft, bei der die Partner Kinder aus früheren Beziehungen mitbringen.
- 18 Dieser Verfassungsauftrag ist nicht unbestritten. In letzter Zeit gab es mehrere Versuche, die Wohnbauförderung des Bundes abzuschaffen bzw. die Aufgabe den Kantonen zu übertragen. Auch anfangs 2005 waren zwei parlamentarische Vorstösse hängig, die den Verzicht auf die Wohnbauförderung verlangten.

Literaturhinweise

Bundesamt für Raumentwicklung (Hg.), Jürg Kuster, Hans Rudolf Meier, *Siedlungsraum Schweiz. Struktur und räumliche Entwicklung*, Bern 2000.

Office fédéral du développement territorial (éd.), Jürg Kuster, Hans Rudolf Meier, *La Suisse urbaine. Evolution spatiale et structure actuelle*, Berne 2000.

Bundesamt für Raumentwicklung (Hg.), *Raumentwicklungsbericht 2005*, Bern 2005.

Office fédéral du développement territorial (éd.), *Rapport développement territorial 2005*, Berne 2005.

Bundesamt für Statistik (Hg.), Beat Jordi, *Bodennutzung im Wandel. Arealstatistik Schweiz*, Neuenburg 2001.

Bundesamt für Statistik (Hg.), Werner Haug, Martin Schuler, Philippe Wanner, *Räumliche und strukturelle Bevölkerungsdynamik der Schweiz 1990–2000*, Neuenburg 2002.

Office fédéral de la statistique (éd.), Werner Haug, Martin Schuler, Philippe Wanner, *La dynamique spatiale et structurelle de la population de la Suisse de 1990 à 2000*, Neuchâtel 2002.

Bundesamt für Statistik (Hg.), Werner Haug, *Bevölkerungsstruktur, Hauptsprache und Religion*, Eidgenössische Volkszählung 2000, Neuenburg 2003.

Office fédéral de la statistique (éd.), Werner Haug, *Structure de la population, langue principale et religion*, Recensement fédéral de la population 2000, Neuchâtel 2004.

Bundesamt für Statistik (Hg.), Christoph Freymond, *Demografisches Porträt der Schweiz. Ausgabe 2004*, Neuenburg 2004.

Bundesamt für Statistik (Hg.), Frohmüt W. Gerheuser, *Wohnversorgung und Wohnverhältnisse. Entwicklungen 1990–2000*, Eidgenössische Volkszählung 2000, Neuenburg 2004.

Office fédéral de la statistique (éd.), Frohmüt W. Gerheuser, *Logement et conditions d'habitation. Evolution de 1990 à 2000*, Recensement fédéral de la population 2000, Neuchâtel 2004.

Bundesamt für Statistik (Hg.), *Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse*, Eidgenössische Volkszählung 2000, Neuenburg 2004.

Office fédéral de la statistique (éd.), *Bâtiments, logements et conditions d'habitation*, Recensement fédéral de la population 2000, Neuchâtel 2004.

Bundesamt für Wohnungswesen (Hg.), Beat Brunner, Peter Farago, *Wohnen 2000. Wohnverhältnisse in der Schweiz 1970 bis 2000*, Zürich 2004.

Bundesamt für Wohnungswesen (Hg.), *Wohnen 2000. Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung*, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 75, Grenchen 2005.

Office fédéral du logement (Hg.), *Logement 2000. Etude détaillée du recensement des bâtiments et des logements*, bulletin du logement vol. 75, Granges 2005.

Schweizerischer Bundesrat (Hg.), Daniel Wiener, Edda Greiner, *Strategie Nachhaltige Entwicklung 2002*, Bericht des Schweizerischen Bundesrates, Bern 2002.

Conseil fédéral suisse (éd.), Daniel Wiener, Edda Greiner, *Stratégie 2002 pour le développement durable*, Rapport du Conseil fédéral suisse, Berne 2002.

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN (Hg.), Rudolf Muggli, *Raumplanung in der Schweiz. Eine Kurzeinführung*, Bern 2004.

Swiss Planning Association VLP-ASPAN (ed.), Rudolf Muggli, *Spatial planning in Switzerland. A short introduction*, Bern 2004.

Abbildungsnachweis

- S. 11 Wohn- und Atelierhaus Hagenbuchrain, Zürich, 1997–1998 (W3 Architekten, Zürich). – Foto: Hannes Henz, Zürich.
- S. 17 Siedlungsraum Limmattal, Wettingen, 2006. – Foto: Hannes Henz, Zürich.
- S. 21 Industriearéal Sulzer Escher Wyss, Zürich, 2006. – Foto: Hannes Henz, Zürich.
- S. 27 Ferienhaus, Caviano, 1997–1998 (Markus Wespi Architekt, Caviano). – Foto: Hannes Henz, Zürich.
- S. 39 Siedlung Familienhäuser Bachstrasse, Suhr, 1996–1998 (Zimmermann Architekten, Aarau). – Foto: Hannes Henz, Zürich.
- S. 47 Wohnüberbauung Hagenbuchrain, Zürich, 2002–2004 (Bünzli & Courvoisier Architekten, Zürich). – Foto: Hannes Henz, Zürich.
- S. 51 Pflegezentrum Bachwiesen, Zürich, 2001–2003, (Althammer Hochuli Architekten, Zürich). – Foto: Hannes Henz, Zürich.
- S. 61 Kommunale Wohnüberbauung, St. Maurice, 2002–2003 (Bonnard & Woeffray Architectes, Monthey). – Foto: Hannes Henz, Zürich.
- S. 67 Wohnüberbauung Hegianwand, Zürich, 2001–2003 (EM2N Architekten, Zürich). – Foto: Hannes Henz, Zürich.
- S. 71 Mehrfamilienhaus Waldburgweg, Zollikerberg, 2000–2002 (Metron, Brugg). – Foto: Hannes Henz, Zürich.

Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1988	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	N° de commande	725.042 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Band	45	1989	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt / Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement / Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	N° de commande	725.045 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.047 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse / Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages / Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	N° de commande	725.053 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund / Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	64	1996	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	N° de commande	725.064 f
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 d
Band	66	1996	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66	1997	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	N° de commande	725.066 f
Band	67	1997	Wohnbau- und Eigentumsförderung – Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr. 18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume	67	1997	Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété – Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr. 18.30	N° de commande	725.067 f
Band	68	1998	Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.068 d

Volume 68	1999	Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.068 f
Band	69	2000	Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen / Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000	94 Seiten	Fr. 20.00	Bestell-Nummer 725.069 d
Volume 69	2000	Concevoir, évaluer et comparer des logements / Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000	94 pages	Fr. 20.00	N° de commande	725.069 f
Volume 69	2000	Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto / Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Edizione 2000	94 pagine	Fr. 20.00	N° di ordinazione	725.069 i
Band	71	2001	Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug	59 Seiten	Fr. 7.50	Bestell-Nummer 725.071 d
Volume 71	2001	La Cité Davidsboden à Bâle Résumé de la deuxième évaluation huit ans après l'emménagement	59 pages	Fr. 7.50	N° de commande	725.071 f
Band	72	2001	Mietzinsbeiträge Grundlagen und Musterlösungen	77 Seiten	Fr. 11.70	Bestell-Nummer 725.072 d
Volume 72	2001	L'aide au loyer Principes et modèles de solution	78 pages	Fr. 11.70	N° de commande	725.072 f
Band	73	2001	Mietbelastungen und Wohnverhältnisse Ergebnisse der eidg. Verbrauchserhebung 1998 Frohmut W. Gerheuser	133 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer 725.073 d
Volume 73	2001	Charges locatives et conditions de logement Résultats de l'enquête fédérale sur la consommation de 1998 Frohmut W. Gerheuser	134 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.073 f
Band	74	2004	Neue Wege im genossenschaftlichen Wohnungsbau Joris E. Van Wezemaal, Andreas Huber	77 Seiten	Fr. 11.70	Bestell-Nummer 725.074 d
Volume 74	2004	Innovation dans le secteur des coopératives de logement Joris E. Van Wezemaal, Andreas Huber	77 pages	Fr. 11.70	N° de commande	725.074 f
Band	75	2005	Wohnen 2000. Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung	71 Seiten	Fr. 10.50	Bestell-Nummer 725.075 d
Volume 75	2005	Logement 2000. Etude détaillée du recensement des bâtiments et des logements	71 pages	Fr. 10.50	N° de commande	725.075 f
Band	76	2005	Was treibt und hemmt den Wohnungsbau? Ergebnisse einer Bauträger- und Investorenbefragung Reinhard Schüssler, Philippe Thalmann	142 Seiten	Fr. 19.20	Bestell-Nummer 725.076 d
Volume 76	2005	Qu'est-ce qui pousse ou freine la construction de logements? Résultats d'une enquête menée auprès des promoteurs et des investisseurs immobiliers Reinhard Schüssler, Philippe Thalmann	140 pages	Fr. 19.20	N° de commande	725.076 f
Band	77	2006	Der Mietwohnungsmarkt Analyse von Ursache und Wirkung im grössten Markt der Schweiz Martin Geiger	126 Seiten	Fr. 28.00	Bestell-Nummer 725.077 d
Volume 77	2006	Le marché du logement locatif Analyse des causes et des effets dans le plus grand marché de Suisse Martin Geiger	126 pages	Fr. 28.00	N° de commande	725.077 f
Band	78	2006	Siedlungswesen Schweiz Raumentwicklung und Wohnungswesen	79 Seiten	Fr. 20.00	Bestell-Nummer 725.078 d
Volume 78	2006	L'Habitat en Suisse Développement territorial et logement	79 pages	Fr. 20.00	N° de commande	725.078 f
Volume 78	2006	Human Settlement in Switzerland Spatial Development and Housing	79 pages	Fr. 20.00	Order-no.	725.078 e

**Arbeitsberichte
Wohnungswesen****Rapports de travail
sur le logement****Rapporti di lavoro
sull'abitazione**

Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995–2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen – billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt- und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Bezugsquellen:
BBL/EDMZ,3003 Bern
(www.edmz.ch)
oder über den Buchhandel

Les numéros manquants sont épuisés

Dépositaire:
EDMZ (diffusion)
3003 Berne,
ou par les librairies

I numeri mancanti sono esauriti

Fonte d'acquisto:
EDMZ (distribuzione)
3003 Berna,
o attraverso le librerie