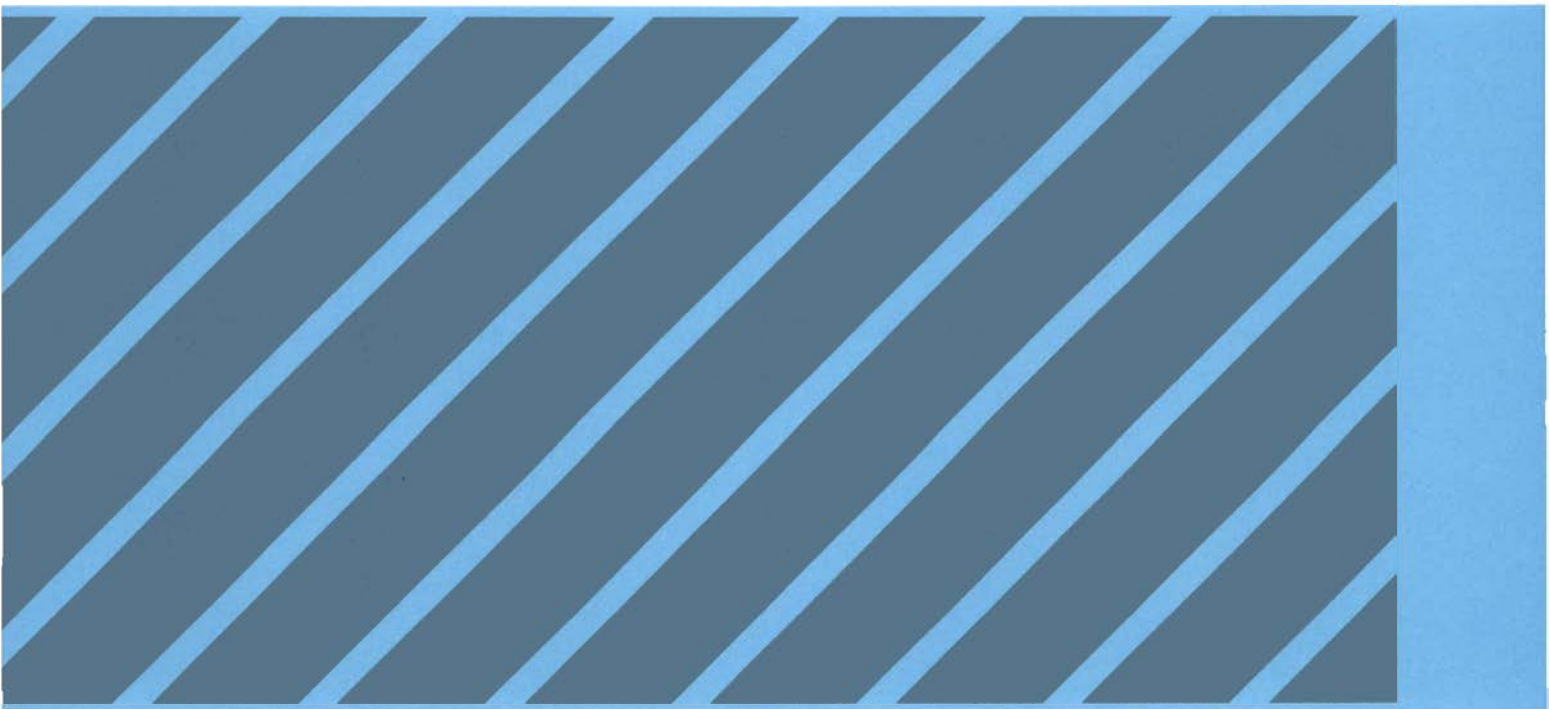


Programm 1996-1999

Forschungskommission

Wohnungswesen FWW



In der Schriftenreihe Wohnungswesen werden Berichte der Forschungskommission Wohnungswesen sowie allgemeine Schriften des Bundesamtes für Wohnungswesen publiziert.

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen,
Storchengasse 6, 2540 Grenchen

Bezugsquellen: Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern
oder über den Buchhandel

Bestellnummer: 725.062 d

© by Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen, 1996

Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.

Programm 1996-1999 Forschungskommission Wohnungswesen FWW

Das vorliegende Ausführungsprogramm 1996 - 1999 wurde durch das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement auf Antrag der Forschungskommission am 3. Januar 1996 genehmigt.

Die Forschungskommission Wohnungswesen setzt sich wie folgt zusammen:

Präsident: Prof. Walter Hess, Dr.rer.pol., Bern

Mitglieder: Prof. Michel Bassand, Sociologue, Lausanne
René Bühler, dipl. Bauingenieur ETH/SIA, Zürich
Sylvia Egli von Matt, Journalistin BR, Luzern
Piergiorgio Jardini, Dr.rer.pol., Bellinzona
Daniel Lehmann, lic.iur., Bern
Prof. Ursula Paravicini, dr.ès sciences, arch. Dipl., Evian/Hannover
Prof. Arthur Rüegg, Arch. BSA/SIA, Zürich
Armin Schwendimann, Dr.rer.pol., Zürich
Barbara Truog-Reis, lic.iur., Zürich
Claude Vaucher, Arch. SIA/SWB, Zürich
Prof. Jacques Vicari, arch. FSAI/AGA, Genève

Beisitzer: Fred Baumgartner, dipl. Arch. SIA/BSP, Sektionschef
Bundesamt für Raumplanung, Bern (ab 31.10.1995)
Philippe Benninger, lic.rer.pol., collaborateur scientifique
Office fédéral du logement, Granges (dès 01.03.1995)
Markus Gierisch, dipl. Arch. ETH, wissenschaftl. Adjunkt
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen
Claude Grandjean, adjoint scientifique
Office fédéral de la statistique, Berne
Joseph Grendelmeier, dipl. Arch. ETH, wissenschaftl. Adjunkt
Bundesamt für Raumplanung, Bern (bis 24.04.1995)
Ernst Hauri, Dr.phil.I, wissenschaftl. Adjunkt
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen
Otto Suri, dipl. Arch. ETH, Sektionschef
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen (seit 01.09.1995)

Sekretariat: Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen / Granges
Tel.: 065 / 53 91 11

Das Forschungsprogramm ist kein Ausschreibungspapier, sondern eine Absichtserklärung. Die Forschungsthemen werden zu gegebener Zeit unter den interessierten Fachleuten ausgeschrieben. Interessenten können sich mit Angabe des Interessensgebietes beim Sekretariat der Forschungskommission Wohnungswesen schriftlich melden.

Vorwort

Das vorliegende 7. Ausführungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen deckt die Jahre 1996 - 1999 ab. In einem ersten Teil enthält es nebst einer Zusammenfassung der gesetzlichen Grundlagen forschungspolitische Erwägungen und methodische Ansätze. Im zweiten Teil folgt der traditionelle Überblick über die allgemeine Wohnsituation und die aktuellen Entwicklungstendenzen. Daraus abgeleitet finden sich im dritten Teil die forschungspolitischen Folgerungen für die neueste Programmphase, während im vierten Teil einige Ausführungen zum Budget und zum Auswahlverfahren gemacht werden. Den Schluss bilden die tabellarische Übersicht über die Forschungsthemen sowie die Beschreibung der themenspezifischen Probleme und Forschungsziele.

Wie aus dem Forschungsprogramm hervorgeht, konzentrieren sich die geplanten Aktivitäten auf relativ wenig Themenbereiche. Zudem mag auffallen, dass im Themenkatalog Bereiche fehlen oder zu kurz kommen, die für das Wohnungswesen ebenfalls von Bedeutung sind. Man denke an das bauliche Energiesparen, an die Technik der Bauerneuerung oder generell an zahlreiche Aspekte des Bauplanungs- und Bauprozesses. Im Programm wird auf diesen Sachverhalt näher eingegangen. Hier sei lediglich erwähnt, dass allein schon aufgrund der finanziellen Restriktionen Prioritäten gesetzt werden müssen. Zudem wurden kürzlich und werden heute zahlreiche Aspekte von Institutionen bearbeitet, die wie z.B. die Energieforschung und die Nationalen Forschungsprogramme in Detailbereichen über grössere Mittel verfügen. Zwecks Vermeidung von Doppelspurigkeiten werden daher klare Abgrenzungen vorgenommen.

Die Forschungskommission und das Bundesamt für Wohnungswesen hoffen, dass mit der vorliegenden Veröffentlichung das Verständnis für die anstehenden Probleme und Forschungsbedürfnisse im Bereich des Wohnungswesens gestärkt werden und dass das Interesse nicht nur in Forschungskreisen, sondern auch bei Politikern und in einer weiteren Öffentlichkeit geweckt wird.

Bern, im November 1995

Bundesamt für Wohnungswesen

Forschungskommission Wohnungswesen

INHALT

	Seite
I. Generelle Hinweise und Erwägungen zum Forschungsprogramm	1
1. Gesetzlicher Auftrag	1
2. Forschungsansatz	1
3. Allgemeiner Zielrahmen	2
II. Lage und Entwicklungstendenzen im Wohnungswesen	3
1. Stichworte zur allgemeinen Wohnsituation	3
2. Entwicklungstendenzen	8
III. Folgerungen für das Forschungsprogramm	12
IV. Verfahren und Budget	14
V. Forschungsprogramm 1996 - 1999	15
1. Übersicht der nach Schwerpunkten, Arbeitsablauf und Kostenschätzung gegliederten Forschungsthemen	16
2. Beschreibung der Einzelthemen	17

I. Generelle Hinweise und Erwägungen zum Forschungsprogramm

1. Gesetzlicher Auftrag

Gemäss der Artikel 25 und 28 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 fördert der Bund die Wohnungsmarktforschung, die Bauforschung und die Baurationalisierung. Die Wohnungsmarktforschung soll die Übersicht über die Marktverhältnisse verbessern, die Angebots- und Nachfragetendenzen auf dem Wohnungsmarkt ermitteln und die Wohnbedürfnisse abklären. Durch die Bauforschung soll eine rationelle Bauweise gefördert werden. Zu diesem Zwecke sind innerhalb eines auf die schweizerische Forschungspolitik abgestimmten Rahmens detaillierte Forschungsprogramme aufzustellen, deren Inhalt auf die Dauer von jeweils 3 bis 5 Jahren festzulegen ist

In Erfüllung dieses Auftrages legt die Forschungskommission Wohnungswesen (FWW) in Zusammenarbeit mit dem Direktionsstab des Bundesamtes für Wohnungswesen das 7. Programm für die Jahre 1996 - 1999 vor.

2. Forschungsansatz

Das 7. Forschungsprogramm der FWW ist, wie alle seine Vorläufer, ein problemorientiertes Schwerpunktprogramm. Es wird durch Problembeschreibungen und Forschungsfragen konkretisiert und vor der praktischen Durchführung jeweils überprüft und ergänzt. Dadurch bleibt die Forschung offen, flexibel und zeitnah.

Für die Aktivitäten der Forschungskommission Wohnungswesen sind u.a. die folgenden Thesen begleitend:

- **Die soziale Marktwirtschaft bildet den Rahmen**, in dem die Wohnungsforschung tätig ist. Auch die Forschungspolitik hat sich an diesen ordnungspolitischen Vorstellungen zu orientieren.
- Die Forschungs- und Entwicklungsförderung der öffentlichen Hand darf nur dann eingreifen, **wenn Lücken und Bedürfnisse bestehen**, die aus finanziellen, forschungstechnischen oder andern Gründen von keiner bestehenden Organisation abgedeckt werden können oder trotz öffentlichem Interesse nicht behandelt werden.
- Obwohl gesetzlich abgesichert, ist die Förderung von eigentlichen **Entwicklungsarbeiten** (Produktentwicklung, Bausysteme usw.) in unserer Wirtschaftsordnung zurückhaltend zu handhaben.
- Die vom Bund geförderte Wohnforschung ist primär eine Ressortforschung und beruht deshalb auf dem **Auftragsprinzip**. Im Forschungsbudget ist jedoch ein **angemessener Betrag für die sogenannte Antragsforschung** zu reservieren, d.h. für Projekte, die von Aussenstehenden angeregt und konzipiert und der Forschungskommission Wohnungswesen in Form von Beitragsgesuchen eingereicht werden.

- Im Forschungsbudget sind **feste Teile für das Erfassen laufender Forschungsarbeiten** und der vorhandenen Literatur, für die Information und Dokumentation sowie für andere Aktivitäten zur Verbreitung von Forschungsergebnissen einzuplanen.
- Auf Kosten der reaktiven, an Tagesproblemen orientierten Forschung ist für die frühzeitige Erfassung langfristiger Veränderungen und damit verbundener Innovationserfordernissen im Wohnungswesen auch der **prospektiven Forschung** ein fester Platz im Forschungsprogramm einzuräumen.
- Desgleichen sind **feste Mittel für unvorhergesehene ad hoc Aufgaben** (z.B. im Vollzugsbereich von Gesetzen oder zu Tagesfragen) zu reservieren.
- Die Wohnforschung ist in zahlreiche andere Fachgebiete eingebettet. Das bedingt eine enge **Koordination und Zusammenarbeit** mit Forschungsstellen innerhalb und ausserhalb der Bundesverwaltung, mit dem Nationalfonds, mit Forschungsinstituten der Hochschulen und der Wirtschaft.
- Die Forschungstätigkeit ist auf zentrale Probleme zu konzentrieren. Sie soll **im Ansatz interdisziplinär**, praxisbezogen und in der Problembetrachtung umfassend sein.

3. Allgemeiner Zielrahmen

Das Ziel jeder Forschung besteht grundsätzlich darin, bestimmte Fragen mit Hilfe wissenschaftlicher Methoden zu beantworten. Die Frage entspringt einerseits dem intellektuellen Bedürfnis nach Mehrung des Wissens und der Erkenntnisse, andererseits dem praktischen Wunsch, eine Aufgabe besser erfüllen, ein Ziel wirkungsvoller erreichen oder eine gegebene Lage verändern zu können.

Für die Forschungstätigkeit begleitend sind daher zunächst die im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz und andern siedlungspolitischen Erlassen formulierten wohnungspolitischen Ziele, z.B.:

- Sicherung eines strukturell und regional ausreichenden Wohnungsangebots,
- Qualitative, umweltbezogene Verbesserung und Sanierung der Wohnungs- und Siedlungsverhältnisse,
- Verbesserung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher oder sonstwie benachteiligter Bevölkerungsschichten,
- Förderung des Wohnungs- und Hauseigentums,
- Schutz der Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Forderungen seitens der Vermieter bei gleichzeitiger Wahrung einer möglichst weitgehenden Marktfreiheit.

Daraus ergeben sich für die Forschung verschiedene Aufgaben, z.B.:

- Analyse der Wohnbedürfnisse,
- Verhinderung nachteiliger Einflüsse der gebauten Umwelt,
- Verbesserung der allgemeinen Grundlagen des Wohnungsbaus,
- Verbesserung der Übersicht über die Marktverhältnisse und Ermittlung der Nachfrage- und Angebotstendenzen,
- Abbau von regionalen Unterschieden in der Wohnungsversorgung,
- Analyse des Veränderungspotentials im Wohnungssektor,

- Schaffung, Erhaltung und Nutzung von preisgünstigem Wohnraum durch Verbesserung des Bauprozesses, Rationalisierung, Ressourcenersparnis, Förderung qualifizierter Bauträger und gezielte Verbilligung der Mietzinse,
- Erneuerung des Altwohnungsbestandes sowie Wiederbelebung der Innenstädte und Erhaltung der Funktionstüchtigkeit der Städte und Dörfer,
- vermehrte Beteiligung der Bewohner an Entscheidungen, die sie und ihre Umwelt betreffen,
- Bereitstellung von technischen und analytischen Hilfsmitteln zur generellen Verbesserung der Effizienz laufender und künftiger Programme,
- Ausarbeitung von Entscheidungs- und Handlungshilfen,
- Ausbau der Information und Dokumentation im Wohnungs- und Bauwesen u.a.m.

II. Lage und Entwicklungstendenzen im Wohnungswesen

1. Stichworte zur allgemeinen Wohnsituation

Die detaillierte Analyse der Gebäude und Wohnungszählung 1990¹ hat einmal mehr das Bild einer generell guten durchschnittlichen Wohnraumversorgung bestätigt, die sich in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich verbessert hat.² Dies betrifft Versorgungsmerkmale wie die Belegungs- und Wohndichten, den Flächenkonsum oder die Wohnungsausstattung, die sich seit 1980 alle zugunsten der Bewohnerinnen und Bewohner entwickelt haben. Aufgrund der generell langfristigen Prozesse im Wohnungswesen dürfte sich die insgesamt positive Versorgungslage in den vergangenen fünf Jahren nicht entscheidend verändert haben. Allerdings handelt es sich bei diesen Indikatoren um Durchschnittswerte. Für einzelne Bevölkerungsgruppen bestehen nach wie vor quantitative Versorgungsengpässe, die auch weiterhin das Augenmerk der Forschung erfordern. Wie aus den nachfolgenden Ausführungen zur Wohnsituation und zu den Entwicklungstendenzen hervorgeht, stellen sich der Forschung aber auch neue Herausforderungen. Seit Beginn der letzten Programmphase hat sich die Marktlage stark verändert, wodurch neue Problemfelder in den Vordergrund gerückt sind.

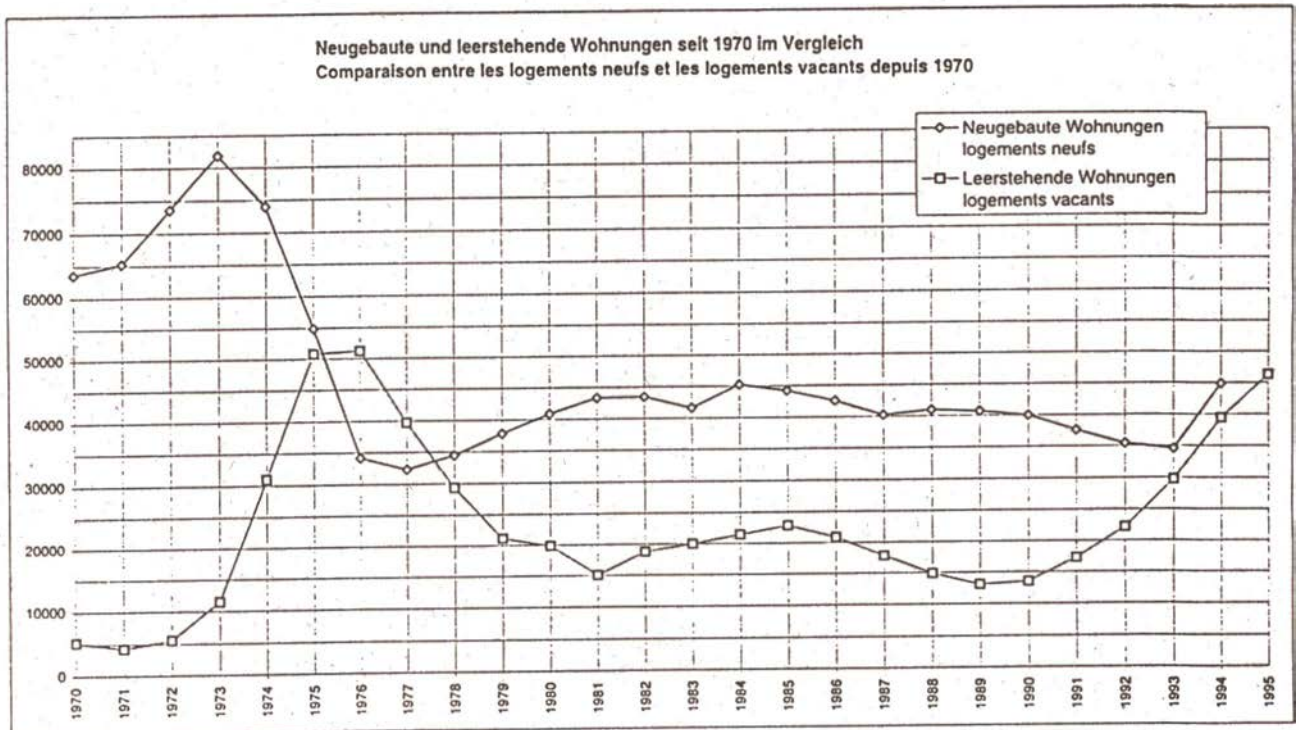
Ende 1994 gab es in der Schweiz rund 3'340'000 Wohnungen. Davon wurden etwa 350'000 Einheiten als Zweitwohnungen genutzt. Auffallendstes Merkmal ist gegenwärtig der wachsende Angebotsüberhang. Mit regional unterschiedlicher Intensität hat sich in den letzten ca. drei Jahren allmählich ein Übergang von einem anbieterorientierten zu einem Nachfragermarkt vollzogen. Gemäss Leerwohnungszählung vom Juni 1995 standen landesweit 46'300 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 1,39 % entspricht. Wie aus der Grafik 1 hervorgeht, überstieg der Leerwohnungsbestand damit erstmals seit 1977 wieder den Umfang einer Jahresproduktion. Während weite Teile der West- und Südschweiz eigentliche Überangebote verzeichnen, weisen die Ziffern für andere Regionen auf eine Normalisierung hin, wird doch in

¹ Verschiedene Indikatoren der Wohnungsversorgung werden nur alle 10 Jahre durch die Gebäude- und Wohnungszählung erfasst. Daher müssen auch in dieser Beschreibung der Wohnsituation öfters die Angaben von 1990 herangezogen werden.

² Eidg. Volkszählung 1990. Wohnen in der Schweiz. Bundesamt für Statistik, 1996.

der Fachdiskussion meist eine Leerstandsquote von 1,5 % und mehr für einen funktionierenden Markt als nötig erachtet. Dies ist für verschiedene Grossstädte nach wie vor nicht der Fall.

Grafik 1: Neu gebaute und leerstehende Wohnungen seit 1970 im Vergleich



Quelle: BFS; Grafik BWO

Die wachsenden Angebotsüberschüsse sind auf verschiedene Ursachen zurückzuführen. Einerseits erlitt die Wohnungsnachfrage mit der Rezession zu Beginn der neunziger Jahre einen eigentlichen Einbruch. Über Jahre stagnierende Einkommen und eine hartnäckig auf hohem Niveau verharrende Arbeitslosigkeit schwächen die Kaufkraft und vermindern den Wohnraumkonsum. In der wirtschaftlich schwierigen Zeit wird wieder enger zusammengewohnt. Nachfragedämpfend wirkt sich zudem das abgeschwächte Bevölkerungswachstum aus. 1994 nahm zwar die ständige Wohnbevölkerung nochmals um 0,8 % oder rund 52'000 Personen zu und überstieg anfangs 1995 die 7 Millionen Grenze. Das Wachstum blieb jedoch unter jenem der sechs Vorjahre. Mit der überwiegend ungünstigen wirtschaftlichen Entwicklung und der geringen Arbeitskräftenachfrage hat sich vor allem die Zuwanderung abgeschwächt. Auch 1994 waren 60 % der Bevölkerungszunahme (31'200 Personen) auf internationale Wanderungen zurückzuführen, doch gegenüber 1991 war der Einwanderungsüberschuss nur noch halb so gross.

Andererseits trug auch die relativ starke Neubautätigkeit zur Angebotserhöhung bei. Nach vier Jahren mit einer Erstellungsziffer von z.T. deutlich unter 40'000 Einheiten jährlich, schnellte die Produktion 1994 auf rund 45'000 Wohnungen empor. Damit wiesen die Wohnbauinvestitionen erstmals seit 1990 real wieder einen Anstieg auf. Allerdings ist diese Entwicklung nur als ein Zwischenhoch einzuschätzen, das durch die Entspannung bei den Baukosten und Bodenpreisen, durch die vorteilhaftere Zinssituation sowie durch die Förder-

massnahmen des Bundes zustande kam. Für 1995 weisen die vorauslaufenden Indikatoren auf eine deutlich tiefere Neubautätigkeit hin. Weil auch im industriellgewerblichen Bereich nach wie vor Überangebote bestehen und die öffentliche Hand aufgrund der Finanzsituation die Realisierung der geplanten grossen Infrastrukturbauten nur zögerlich vorantreiben kann, muss die Bauwirtschaft weiterhin mit einer Durststrecke rechnen. Sie wird den weiteren Verlust von Arbeitsplätzen infolge Kapazitätsabbau und Strukturbereinigungen nach sich ziehen.

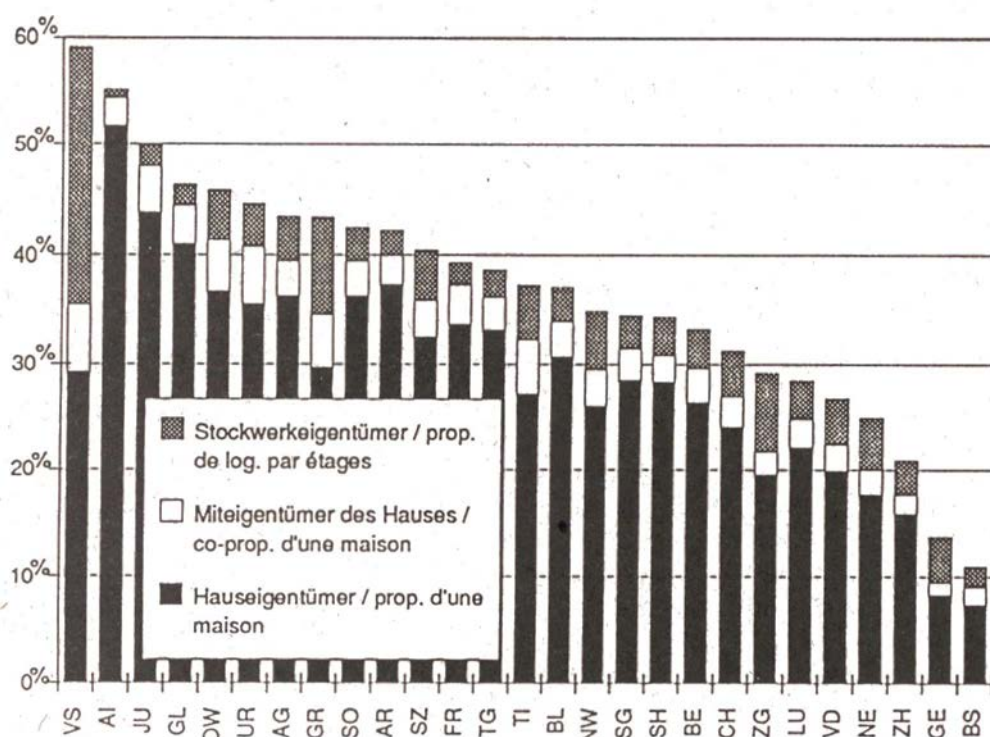
Die Folgen des Angebotsüberhangs wirken sich unterschiedlich aus. Nachfrageseitig haben sich die Wahlmöglichkeiten deutlich erhöht. Es werden nicht nur mehr Wohnungen auf dem Markt angeboten, sie sind vor allem auch preisgünstiger geworden. Die Mieten der in Zeitungen offerierten Wohnungen waren 1994 fast um ein Viertel billiger als 1991. Bei den Einfamilienhäusern betrug der Preiszerfall im gleichen Zeitraum 15 %.³

Diese Konsolidierung nach einer längeren Phase mit überdurchschnittlichen Preissteigerungen beschränkt sich nicht nur auf Regionen mit einem ausgesprochenen Nachfragermarkt. Auch in der Stadt Zürich beispielsweise wurde für die 1994 angebotenen Wohnungen bis zu drei Zimmer ein Mietpreiserückgang zwischen 5 % und 10 % gegenüber dem Vorjahr errechnet. Bei den leerstehenden Eigentumswohnungen bildeten sich die Preise innert Jahresfrist durchschnittlich gar um ein Drittel zurück.

Generell bedeuten sinkende Angebotspreise, dass Haushalte mit unbefriedigenden Wohnverhältnissen und intakter Kaufkraft ihre Situation verbessern können. Verbessert haben sich insbesondere auch die Chancen des Eigentumserwerbs, auch wenn sich momentan die potentiellen Nachfrager aufgrund ihrer unsicheren Erwartungen noch zurückhalten. Der Anteil der von den Eigentümerhaushalten selbst bewohnten Häuser und Wohnungen erhöhte sich seit 1970 leicht, aber stetig. 1990 lag die Eigentümerquote mit 31,3 % wieder in Reichweite jener von 1960 (33,7 %). Dafür verantwortlich ist vor allem der Vormarsch des Stockwerkeigentums, das sich zwischen 1980 und 1990 von 58'500 auf 122'500 Einheiten mehr als verdoppelte. Ob der seit anfangs 1995 mögliche Einsatz der Pensionskassenguthaben für den Eigentumserwerb zusammen mit den tieferen Preisen zu der erhofften Erhöhung der Eigentümerquote führt, bleibt vorerst abzuwarten. Wie aus der Grafik 2 hervorgeht, bestehen landesweit markante Unterschiede in der Streuung des individuellen Eigentums. Es sind vor allem die städtischen Regionen, die dringend Impulse nötig haben.

³ Wüest + Partner, Monitoring 1995.

Grafik 2: Selbstbewohntes Eigentum nach Kantonen 1990

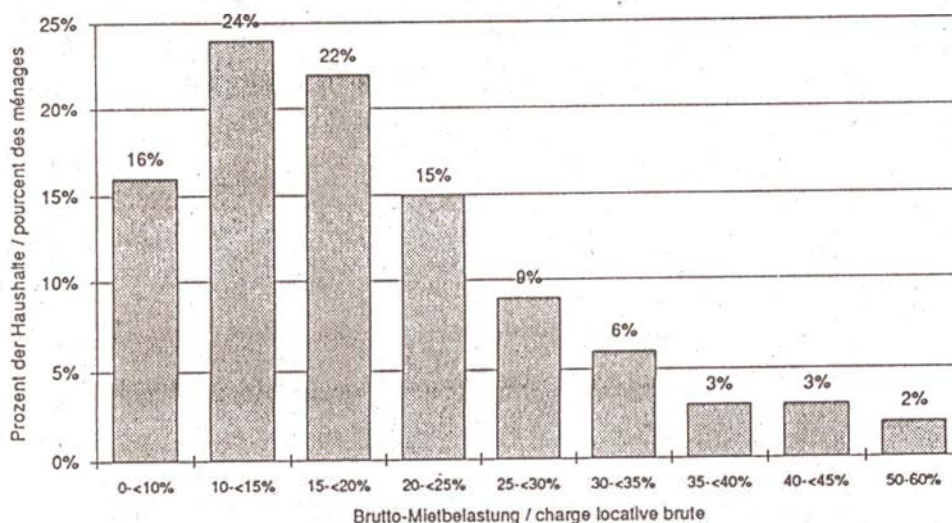


Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1990; Grafik BWO

Ebenso bewegen sich die Preise bei den bestehenden Mietwohnungen, wenn auch nicht im selben Ausmass wie bei den Neuangeboten. Nachdem der Beginn der neunziger Jahre noch durch einen starken knappheits- und hypothe-karzinsbedingten Anstieg der Bestandesmieten gekennzeichnet war, bleibt der Mietpreisindex seit 1993 stabil. Diese "Verschnaufpause" kommt vor allem jenen Mieter- und Genossenschafterhaushalten entgegen, die einen über-durchschnittlichen Anteil ihres Einkommens für die Miete ausgeben müssen. Die Auswertung der Wohnungszählung 1990 und der Verbrauchserhebung 1990 hat ergeben, dass knapp ein Viertel der Haushalte mehr als 25 % des Einkommens für die Bruttomiete ausgeben (Grafik 3). Für 48 % der alleinstehenden Betagten, 24 % der Rentnerpaare, 22 % der alleinstehenden Jungen unter 25 Jahren und für jeden fünften Haushalt von Alleinerziehenden war dies der Fall.⁴ Da die Mieten bis 1992 noch anstiegen und diese Gruppen zu jenem Bevölkerungsteil zählen, der in der Zwischenzeit kaum in den Genuss von Ein-kommenserhöhungen kam, dürfte sich der Kreis mit zu hohen Mietbelastungen seit 1990 eher noch ausgeweitet haben.

⁴ F. Gerheuser, *Miete und Einkommen 1990/1992, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 58, 1995*

Grafik 3: Verteilung der Bruttomietbelastungen 1990



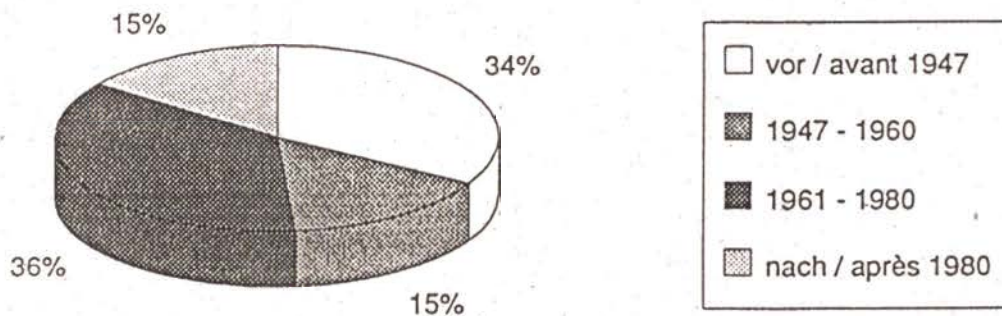
Quelle: F. Gerheuser, Miete und Einkommen 1990 - 1992, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 58; Grafik BWO

Während die laufende Korrektur extremer Preisentwicklungen den Mieterhaushalten und potentiellen Käufern in verschiedener Hinsicht entgegenkommt, zeitigt sie auf der Angebotsseite verschiedene Probleme von regional unterschiedlicher Tragweite. Von der anhaltenden Rezession besonders betroffen sind die West- und Südschweiz, zwei Regionen, in denen der Einbruch der Bautätigkeit nach überdurchschnittlich hohen Wachstumsraten in den achtziger Jahren massiv ausfiel. Hier vor allem, aber auch in andern Landesgegenden, hinterlässt die Wirkungskette von geringem Wirtschaftswachstum, hoher Arbeitslosigkeit, Nachfrageeinbruch, Wertzerfall und Liquiditätsproblemen deutliche Spuren im Immobilienbereich. Die Bauwirtschaft befindet sich in einem schmerzhaften strukturellen Anpassungsprozess, der noch nicht abgeschlossen ist. Investoren fürchten um den Ertrag und die Erhaltung des investierten Kapitals, Zwangsverkäufe sind an der Tagesordnung. Die Finanzierungsinstitute und Investoren müssen zum Teil hohe Abschreibungen in Kauf nehmen. Bei einer Hypothekarverschuldung von insgesamt rund 470 Milliarden Franken Ende 1994 geht vom Rückgang der Liegenschaftswerte eine Gefahr aus, die gesamtgesellschaftliche Interessen berührt.

Statt Desinvestition wären vor allem in bezug auf Erneuerungen Investitionen dringend angezeigt. Gemäss Grafik 4 wurden von den rund 3,3 Millionen Wohnungen über 1/3 vor 1947 erstellt. 15 % entfallen auf die Periode 1947 bis 1960, und von 1961 bis 1980 wurden weitere 37 % gebaut. Aus dieser Altersstruktur resultiert ein hoher Erneuerungsbedarf, zumal die Erneuerungstätigkeit in der Schweiz seit Jahren unter dem als notwendig erachteten Niveau liegt. Gemäss Wohnungszählung 1990, die erstmals auch die Erneuerungstätigkeit erfasste, wurden bei mehr als der Hälfte der Wohngebäude seit 1960 keine wertvermehrenden Renovationen vorgenommen. Mit der Verlagerung vom Anbieter- zum Nachfragermarkt kommt der Erneuerung eine zunehmende Bedeutung zu. Gemäss einer Umfrage ist ein Viertel aller Mieterinnen und Mieter mit den Unterhaltsarbeiten der Vermieter unzufrieden. Als Motiv für die Suche nach einer neuen Wohnung haben sogar 42 % der Umzugswilligen den mangelhaften Unterhalt als ausschlaggebend bezeichnet⁵.

⁵ Immobarometer NZZ, 1994.

Grafik 4: Wohnungsbestand nach Bauperioden 1990



Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1990; Grafik BWO

Von der geringen Erneuerungsquote betroffen sind nicht nur Gebäude und Wohnungen, sondern auch das Wohnumfeld und die Infrastrukturen. Aufgrund der angespannten Finanzlage der Gemeinwesen bleiben notwendige Unterhalts- und Modernisierungsinvestitionen immer öfters aus. Einzelne Quartiere verlieren an Attraktivität, was Segregationstendenzen verstärkt. Mit einem zunehmenden ausländischen Anteil an der Gesamtbevölkerung fehlt diesen Quartieren oft auch das politische Gewicht, um vom Gemeinwesen die notwendigen Investitionen im Wohnumfeld und in den Infrastrukturen fordern zu können. Es besteht die Gefahr negativer Wirkungsketten, die zur Verslumung einzelner Quartiere führen⁶. Längerfristig dürfte sich ein Desengagement der öffentlichen Hand nicht auszahlen, liegt doch in der Vernachlässigung des Wohnumfeldes eine Ursache für die Ausbreitung von Sicherheits-, Drogen-, Schul- und anderen Problemen, die in Form von "Sozialreparaturen" bald zu höheren Folgekosten führen könnten.

Qualitative Versorgungsprobleme betreffen jedoch nicht nur die Erneuerungsdefizite. Luft- und Lärmemissionen stellen für viele Haushalte eine Belastung dar. Da mit der eingetretenen Marktentspannung vor allem auch Wohnungen an exponierten Lagen von Leerständen bedroht oder betroffen sind, ist das Interesse der Eigentümer für Verbesserung der Wohnqualität gestiegen.

2. Entwicklungstendenzen

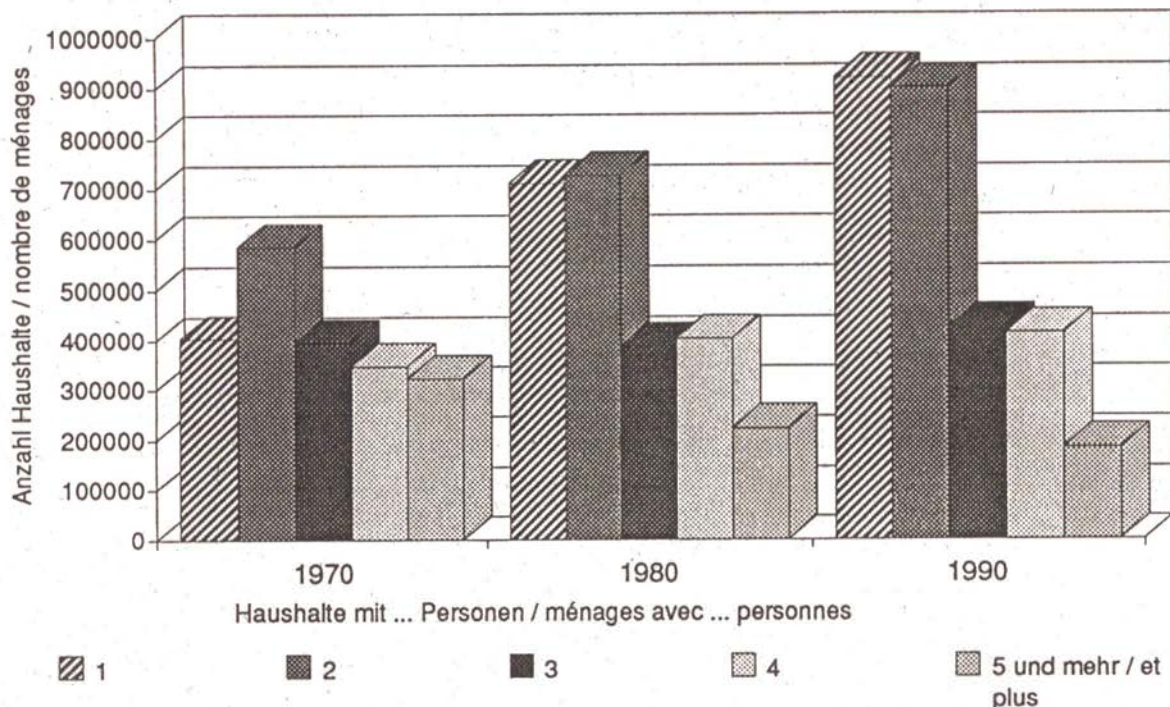
Die Entwicklungen im Wohnungswesen sind direkt mit gesamtwirtschaftlichen Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Einkommensentwicklung und Arbeitslosigkeit, mit demografischen Phänomenen sowie mit gesellschaftlichen Veränderungen etwa im Bereich der Lebens- und Haushaltsformen verknüpft. Daneben wirken auch Änderungen in den äusseren und inneren Rahmenbedingungen unseres Landes sowie der generelle Wertewandel auf das Wohnungswesen ein, wenn auch in der Regel nur indirekt. Um die Probleme und Engpässe zu eruieren, die sich in nächster Zukunft im Wohnungswesen stellen könnten und für deren Lösung oder Milderung ein Forschungsbedarf besteht, sollen nachfolgend fünf **Haupttrends** kurz skizziert werden, die in den Augen der FWW die mittel- und längerfristige Entwicklung im Wohn- und Siedlungsbereich

⁶ Vgl. P. Marti u.a., Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse / Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Arbeitsberichte Wohnungswesen, Heft 20, 1991

massgebend beeinflussen dürften. Es handelt sich dabei um die Entwicklungstendenzen in den Lebens- und Haushaltsformen, im Wirtschaftsleben, in den damit eng verknüpften wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, in der Einstellung zu unserer Umwelt sowie in der europäischen Integration.

Ein hervorstechendes Merkmal des **gesellschaftlichen Wandels** in der zweiten Hälfte unseres Jahrhunderts ist die zunehmende Individualisierung der Lebensformen⁷. Sie bedeutet, dass der gesellschaftliche Status oder die Biographie eines Individuums immer weniger durch "angeborene" Kategorien wie Stand, Familie, Geschlecht oder Religion bestimmt wird. Stattdessen ist es mehr als früher die einzelne Person, die selbstverantwortlich das individuelle Schicksal durch aktive Eigenleistungen innerhalb institutioneller Vorgaben gestalten kann bzw. muss. Dieser Prozess hat zwar nicht flächendeckend und unterschiedslos die gesamte Bevölkerung erfasst. Es handelt sich aber um einen Trend, der bis anhin verschiedene Lebensbereiche in unterschiedlichem Ausmass abgedeckt hat und sich auch in die Zukunft fortsetzen wird. Er äussert sich einerseits in grösseren individuellen Freiheiten und Wahlmöglichkeiten, andererseits im Verlust von Gemeinsinn und Solidarität sowie in der Erosion von Familien- und Nachbarschaftsbeziehungen. Damit erhöht sich aber auch das Bedürfnis nach Sicherheit, das sich sowohl an staatliche und andere öffentliche Einrichtungen als auch an die veränderten Familienformen und Freundeskreise richtet. Ein Resultat des Wandels zeigt sich in der für das Wohnungswesen wichtigen Haushaltsentwicklung. Wie aus Grafik 5 hervorgeht, nahm die durchschnittliche Haushaltsgrösse in den letzten Jahrzehnten stetig ab. Sie fiel von 3,27 Personen 1960 auf 2,33 Personen 1990 und ist vor allem auf Zunahmen bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten bei gleichzeitigem Rückgang der Haushalte mit fünf und mehr Personen zurückzuführen.

Grafik 5: Haushalte nach Personenzahl 1970 bis 1990



Quelle: Volkszählung 1990; Grafik BWO

⁷ Die folgenden Ausführungen zur Individualisierung stützen sich vor allem auf U. Beck und E. Beck-Gernsheim (Hrsgs), *Risikante Freiheiten*, Frankfurt / Main 1994

Oft wird mit dem Hinweis auf die sozialen Grundbedürfnisse des Menschen argumentiert, dass ein weiterer Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgrösse, der auch in Zukunft als Motor der Wohnraumnachfrage wirken würde, nicht zu erwarten ist. Dem steht gegenüber, dass die Haushaltsgrösse aufgrund der altersmässigen Zusammensetzung der Bevölkerung nochmals abnehmen wird. Zudem hat sich mit der individuellen Emanzipation der wirtschaftliche Druck, in einem Familien- oder Paarhaushalt zu leben, deutlich verringert. Die zunehmende Verfügbarkeit moderner Kommunikationsmittel dürfte längerfristig auch Auswirkungen auf das Bedürfnis nach "Face to face"-Kontakten haben. Ferner erschweren die fortschreitende Individualisierung der Lebensstile, die vielseitigen Anforderungen der Arbeitswelt und andere Faktoren immer mehr die gemeinsame Bewältigung von Alltagsproblemen. Insbesondere für die gut verdienende Bevölkerung ist daher vorstellbar, dass auch Paar- und Familienbeziehungen in Zukunft immer weniger in einem gemeinsamen Haushalt gelebt werden, was der Wohnungsnachfrage nochmals Impulse verleihen und neue Ansprüche an die Wohnung stellen wird. Allerdings handelt es sich dabei um langfristige Prozesse. Zudem bestehen auch Indizien für Gegenbewegungen. Diese sind geprägt durch den bewussten Verzicht auf die "riskanten Freiheiten" des Individualismus und durch die Suche nach dauerhaften Bindungen und sinnstiftenden Ideologien. Ihren Ausdruck finden sie in der zunehmenden Zahl von Subkulturen, deren Mitglieder ein gemeinsames Set von religiösen, politischen, ökologischen und anderen Werten teilen und soziale Bedürfnisse abdecken, die früher in der Familie, in Standes- oder Berufsgruppen ausgelebt wurden. Diese "kommunitaristischen Strömungen"⁸ können sich auch auf das Wohnen beziehen, womit auch in Zukunft ein Bedarf an kommunikativen, gemeinschaftsorientierten Lösungen besteht. Insgesamt wird aufgrund des erwähnten sozialen Wandels die Diversifizierung der Nachfrage weiter zunehmen. Vor allem bei Fortdauer eines Nachfragermarktes erhöht sich damit der Druck auf die Wohnungsanbieter, stärker auf die spezifischen Kundenwünsche einzugehen. Dies betrifft vor allem auch den Wohnungsbestand, wo im Zuge der stärkeren Erneuerungstätigkeit die entsprechenden Anpassungen vorgenommen werden müssen.

Wie die jüngere Vergangenheit einmal mehr deutlich gemacht hat, werden die Entwicklungstendenzen im Wohnungswesen stark durch die **allgemeine Wirtschaftslage** beeinflusst. Die wirtschaftlichen Perspektiven sind heute sehr unsicher. Das Vertrauen in die Theorie der Wirtschaftszyklen, wonach die nun schon länger anhaltende rezessive bzw. Stagnationsphase bald durch einen Aufschwung abgelöst, der neue Arbeitsplätze schafft und die Einkommen auf breiter Basis ansteigen lässt, hat in jüngerer Zeit merklich abgenommen. Setzt sich wider Erwarten dennoch dieses Szenario durch, würden auch die Marktverhältnisse wieder umschlagen und könnten bald durch Knappheit und Preissteigerungen wie in den achtziger Jahren gekennzeichnet sein.

Allerdings bestehen für derart optimistische Wirtschaftsaussichten mit einer Rückkehr zu Vollbeschäftigung und realen Einkommenserhöhungen gegenwärtig wenig Anhaltspunkte. Zwar wächst die Wirtschaft wieder, doch lehren ausländische Erfahrungen, dass Wachstum ohne allgemeine Wohlstandsgewinne möglich ist und auch in unserem Land zum dominanten Wirtschaftstrend des ausgehenden Jahrtausends werden könnte. Mit hoher Sockelarbeitslosigkeit, stagnierenden oder gar sinkenden Reallöhnen würde bei diesen Perspektiven die seit Beginn der achtziger Jahre beobachtbare gesellschaftliche Polarisierung vor allem dann zunehmen, wenn gleichzeitig die Kapitaleinkommen weiter ansteigen. Für das Wohnungswesen sind in dieser Variante die Auswir-

⁸ Vgl. dazu u.a. A. Etzioni, *Jenseits des Egoismus-Prinzips*, Stuttgart 1994

kungen vielfältig: Die Nachfrage nach Wohnungen bleibt bescheiden; eine kürzlich erschienene Studie beziffert den jährlichen Neubaubedarf bei mässigem Wirtschaftswachstum auf 30'000 - 35'000 Einheiten.⁹ Der Druck auf die Baukosten würde sich weiter verstärken. Mangels Nachfrage wird sich der ebenfalls in andern Ländern beobachtbare Wertzerfall bei den Immobilien auch in unserem Land fortsetzen und in verschiedenen Bereichen zu Schwierigkeiten führen. Ferner würden für das kaufkraftarme, von Arbeitslosigkeit betroffene oder bedrohte Drittel der Bevölkerung trotz stagnierenden Mietpreisen die Versorgungsprobleme zunehmen, und es müssten neue und bessere Vorkehrungen für ihre Milderung getroffen werden.

Wie sich die Wirtschaft schliesslich entwickeln wird, hängt unter anderem auch von den gesetzlichen Rahmenbedingungen ab. In der ersten Hälfte der neunziger Jahre hat sich weitgehend die Ansicht durchgesetzt, dass das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben überreguliert sei und dies die Innovations- und Konkurrenzfähigkeit der Schweiz beeinträchtige. Diese Meinung wird in einer weltweiten **Deregulierungsdiskussion** vertreten, die sich unter anderem an einem Abbau der Staatstätigkeit bzw. an der Privatisierung von Staatsaufgaben, in neuen Verwaltungsformen (New Public Management) sowie an einem Übergang von einer allgemeinen zu einer selektiven Wohlfahrtspolitik entfacht. Der mit ersten Revitalisierungsmassnahmen angegangene Abbau der Regelungsdichte dürfte sich fortsetzen und vermehrt auch das Wohnungswesen betreffen. Hier wird die Frage an Gewicht gewinnen, auf welche Regulative ohne Schaden für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung verzichtet werden kann. Im Wohnungswesen beschränkten sich die Deregulierungsforderungen bis anhin auf das Mietrecht, wo erste Liberalisierungsschritte eingeleitet wurden. Sie dürften sich aber bald auch auf weitere Aspekte des Wohnungswesens ausdehnen. Zu denken ist dabei an den ebenfalls stark reglementierten Eigentumsmarkt oder an die Wohnbauförderung, wo entsprechend dem Trend zu einer selektiveren Sozialpolitik die Umlagerung der öffentlichen Hilfen vom Produktionsbereich (Objekthilfen) auf die Konsumseite (Subjekthilfen) eine Alternative darstellt. Damit werden die Diskussionen über die Einführung einer Mietbeihilfe auch in Zukunft andauern. Schliesslich ist zu erwarten, dass im Zusammenhang mit dem Abbau von Staatsaufgaben auch die grundsätzliche Frage bezüglich der Rolle der öffentlichen Hand im Wohnungswesen erneut gestellt wird.

Die Sorgen um das wirtschaftliche Wohlergehen und um die öffentlichen Finanzhaushalte dominieren gegenwärtig und wohl auch mittelfristig die politische Agenda. Ökologische Betrachtungsweisen, die über die Kritik der einseitigen Wachstumsphilosophie entstanden und sich für eine erträgliche Lebensumwelt und die Erhaltung unserer Lebensgrundlagen einsetzen, scheinen mit der wirtschaftlichen Krise trotz den Erfolgen von Rio an Gewicht verloren zu haben. Es besteht gar die Gefahr, dass im Rahmen der fortschreitenden Deregulierung auch ökologische Errungenschaften wieder in Frage gestellt werden. Allerdings dürfte es sich dabei eher um einen kurzfristigen Trend handeln. Die Einsicht, dass unsere Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung auch selbstzerstörerische Elemente enthält und es letztlich keine Alternative zur "nachhaltigen Entwicklung" gibt, hat sich mittlerweile im Bewusstsein weiter Bevölkerungskreise verankert. Das Wohnungs- und Siedlungswesen wird daher in Zukunft vermehrt noch mit **ökologischen Ansprüchen** konfrontiert werden. Ansatzpunkte für die Umsetzung von Umweltzielen bieten sich auf verschiedenen Ebenen. Im Rahmen der anstehenden Erneuerungen besteht beispielsweise

⁹ D. Tochtermann, D. Marmet, *Wohnungsbedarf 1995 - 2010, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 60, 1995.*

die Aufgabe darin, die Städte und Siedlungen so umzubauen, dass der Verbrauch natürlicher Ressourcen abnimmt und über eine "Entmischung" und "Neumischung" die Bereiche "Arbeit" und "Wohnen" wieder näher zusammengebracht werden¹⁰. In der Bauwirtschaft wird die Suche nach umweltverträglichen und gleichzeitig kostengünstigen Materialien und Verfahren weitergehen. Ganz allgemein werden die Bewohnerinnen und Bewohner in Zukunft noch stärker Wohnungen und Wohnanlagen fordern, die ihr psychisches und physisches Wohlergehen fördern.

Schliesslich soll als weiterer, für das Wohnungswesen relevanter "Megatrend" kurz die weltweite **wirtschaftliche und politische Integration** erwähnt werden. In wirtschaftlicher Hinsicht ist die Schweiz in die zunehmende Internationalisierung der Produktionsprozesse und der Märkte vollständig integriert. Dies gilt immer mehr auch für die Bauwirtschaft und für das Wohnungswesen. In den grenznahen Gebieten gibt es bereits verschiedene Hinweise für die Etablierung regionaler, länderübergreifender Märkte. Dieser Prozess dürfte sich weiter fortsetzen, wobei die Folgen für die Bau- und Wohnungsmärkte noch weitgehend unerforscht sind.

In politischer Hinsicht ist die Schweiz zwischen Integration und Abseitsstehen hin- und hergerissen. Welche Position schliesslich eingenommen wird, ist vor allem für die Bevölkerungsentwicklung und damit für die Wohnungsnachfrage von Bedeutung. Gegenwärtig zielt die Politik des Bundesrates auf eine Annäherung an Europa, sei es im Alleingang mit bilateralen Verträgen, sei es durch Beitritt. In beiden Fällen würde man voraussichtlich das Saisonier- und das Grenzgängerstatut aufheben müssen. Damit würde jede und jeder in der Schweiz Erwerbstätige auch das Recht erhalten, sich hier mit der Familie niederzulassen. Die Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnraumnachfrage hinge bei diesen Rahmenbedingungen vor allem von der Konjunkturlage ab. Es wird daher notwendig sein, auf der Basis der bereits geleisteten Vorarbeiten¹¹ das Marktgeschehen kontinuierlich zu beobachten.

III. Folgerungen für das Forschungsprogramm

Sowohl die Beschreibung der aktuellen Lage als auch der Ausblick in die Zukunft zeigen eine Vielfalt forschungswürdiger Fragen und Probleme. Zudem lassen sich bei näherem Hinsehen einige Schwerpunkte erkennen, auf die sich das Interesse der Wohnungspolitik in den nächsten Jahren konzentrieren dürfte. Damit sind auch der Ressortforschung thematische Wegmarken gesetzt, wobei ergänzend und traditionellerweise die Bereitstellung statistischer Informationen und die Umsetzung und Verbreitung der Forschungsergebnisse erhebliche Mittel beanspruchen werden.

Die im Vordergrund stehenden Problembereiche und Forschungsfelder werden nachstehend kurz zusammengefasst. Dabei mag auffallen, dass nicht alle in den Ausführungen zur aktuellen Lage und zu den Entwicklungstendenzen erwähnten Problembereiche im Themenkatalog auftauchen. Schon allein aufgrund der beschränkt vorhandenen Mittel sah sich die Kommission veranlasst, Prioritäten zu

¹⁰ Vgl. D. Hoffmann-Axthelm, *Die dritte Stadt, Frankfurt / Main, 1993*

¹¹ Vgl. D. Tochtermann u. a., *Wohnungsperspektive 1995 - 2010, Ausführliche Fassung, Arbeitsberichte Wohnungswesen, Heft 31, 1995*

setzen. Als Kriterien dienten dabei die zukünftige politische Relevanz eines Themas, die Vermeidung von Doppelspurigkeiten mit andern Forschungsinstitutionen, die sich mit zum Teil beträchtlich umfangreicheren Mitteln ebenfalls mit Problemaspekten des Bau- und Wohnungswesens befassen, sowie das Bestreben, inhaltlich zusammenhängende Schwerpunkte auszuwählen. Zudem wurde auch auf eine gewisse Kontinuität geachtet, indem mit gewissen Forschungsthemen an Vorarbeiten aus früheren Programmphasen angeknüpft wird. Dieses Vorgehen hilft, die knappen finanziellen Mittel zielorientiert und effizient einzusetzen.

Ein **erster Schwerpunkt** der zukünftigen Forschungstätigkeit ergibt sich direkt aus der Veränderung der Rahmenbedingungen, wie sie aus der Beschreibung der Haupttrends hervorgeht. Dazu gehören Untersuchungen über die effektive Nutzung des aktuellen Wohnungsbestandes, um im Hinblick auf den fortschreitenden sozialen Wandel ein bedürfnisgerechtes Angebot an Wohnungen und Wohnanlagen zu sichern. Die sich abzeichnenden Sättigungstendenzen, der Rückgang der Immobilienwerte und der Baukosten wirft die Frage nach den ökonomischen Konsequenzen auf. Verschiedene Programmt Themen sind mit den Regulierungsbestrebungen verknüpft; im ersten Schwerpunkt wird der Markt mit Blick auf eine breitere Eigentumsstreuung nach einschränkenden Regulierungen durchforstet. Der europäische Integrationstrend verlangt nach einer Klärung der möglichen Konsequenzen für die einheimischen Marktstrukturen. Und schliesslich stellt sich im Zusammenhang mit der nachhaltigen Entwicklung die Frage nach dem wohnungs- und siedlungsökologischen Forschungsstand.

Der **zweite Schwerpunkt** ist der Erneuerungsproblematik gewidmet. Im Vordergrund steht die Suche nach Erneuerungsstrategien, um den sich abzeichnenden Defiziten im Wohnungsbestand und im Wohnumfeld zu begegnen. Ferner besteht die Absicht, für den WEG-Vollzug ein Instrument für die Beurteilung von Erneuerungsprojekten zu entwickeln. Und im Hinblick auf die im Jahre 2000 zur Diskussion stehende Verlängerung des Bundesgesetzes über die Wohnbausanierung in Berggebieten sollen zudem die bisherigen Resultate dieser Bundesaktivität evaluiert werden.

Im **dritten Themenpaket** wird unter dem Obertitel "Wohnungsversorgung benachteiligter Gruppen" die bereits in der vergangenen Programmphase begonnene Suche nach baulichen und organisatorischen Lösungen für den "dritten Wohnungsmarkt" fortgesetzt. Ebenfalls an Vorarbeiten kann bei der Konkretisierung von Mietzins- und Lastenbeihilfen angeknüpft werden.

Beim **vierten und letzten Schwerpunkt** geht es um statistische Grundinformationen zum Wohnungsmarkt, wobei aus heutiger Sicht die periodische Überarbeitung der kürzlich veröffentlichten Bedarfsperspektiven sowie eine erneute Untersuchung des Verhältnisses von Wohnkosten und Einkommen im Vordergrund stehen. Ebenfalls marktbezogen sind Arbeiten zur Erfassung der orts- und quartierüblichen Mietzinse, um den Parteien bessere Entscheidungsgrundlagen für die Schlichtungsverfahren zur Verfügung zu stellen. Und schliesslich ist unter diesem Schwerpunkt nach Mitteln und Wegen zu suchen, wie die Forschungsergebnisse noch stärker der Öffentlichkeit vermittelt und in die Praxis umgesetzt werden können.

IV. Verfahren und Budget

Im ersten Schritt haben die Mitglieder der Forschungskommission, der Eidgenössischen Wohnbaukommission, aussenstehende Experten der Hochschulen und der Wirtschaft sowie Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen, insgesamt gegen 250 einbezogene Fachpersonen, im Rahmen einer Umfrage rund 220 Themenvorschläge und Probleme unterbreitet.

Danach wurden die Themen in einem zweiten Schritt durch den Direktionsstab des BWO in die Problemhaupt- und Problemteilmbereiche eingeordnet und einer Vorevaluation unterzogen. Dabei gelangten die folgenden Ausschluss- und Prioritätskriterien zur Anwendung:

Ausschlusskriterien = Kriterien, die bei Nichterfüllung den Ausschluss des Themas aus der Evaluation zur Folge hatten	Prioritätskriterien = Für die Selektion und Rangierung der Themen benützte Kriterien
- Besteht eine Forschungslücke und ist das Thema noch nicht in Bearbeitung? - Deckt sich das Thema mit den allgemeinen Forschungszielen? - Gehört das Thema in die Kompetenzbereiche des Bundesamtes für Wohnungswesen und der Forschungskommission Wohnungswesen? - Ist das für die Themenbearbeitung erforderliche Datenmaterial vorhanden oder im Rahmen des Forschungsprozesses mit vertretbarem Aufwand beschaffbar? - Sind Forschungskapazitäten in personeller Hinsicht verfügbar?	- Verwertungsmöglichkeit der Forschungsergebnisse - Problemrelevanz in quantitativer und gesellschaftlicher Hinsicht - Tagespolitische Aktualitäten - Vereinbarkeit mit gesetzlichen Prioritäten - Grad des Zusammenhangs mit bisherigen Forschungsaktivitäten - Grad der zeitlichen und sachlichen Beziehungen zu andern Themen - Grad der zeitlichen und sachlichen Beziehungen zu Themen in Programmen anderer Forschungsstellen (z.B. SNF, BRP, BFK, BFS, etc.)

Als Ergebnis resultierte eine Liste von 13 Problembereichen, die von den Mitgliedern und Beisitzern der Forschungskommission Wohnungswesen als forschungswürdig erachtet wurden.

Diese wurden abschliessend inhaltlich in 4 Schwerpunkten zusammengefasst sowie unter Berücksichtigung der Budgetvorgaben und der mutmasslichen Bearbeitungszeit auf die vierjährige Laufzeit des Programmes verteilt.

Dem Forschungsprogramm 1996 - 1999 liegt folgende finanzielle Basis zugrunde:

	1996 Budget 96	1997 Legislatur- finanzplan 97	1998 Legislatur- finanzplan 98	1999 Legislatur- finanzplan 99
Forschungsaufträge	720'000.--	1'030'000.--	1'060'000.--	1'160'000.--
Antragsforschung / Forschungsbegleitung	120'000.--	120'000.--	140'000.--	140'000.--
Total	840'000.--	1'150'000.-- ¹²	1'200'000.-- ¹²	1'300'000.-- ¹²

Bei Kürzungen der finanziellen Basis sieht sich die Forschungskommission gezwungen, während der Laufzeit Programmabstriche vorzunehmen.

V. Forschungsprogramm 1996 - 1999

Das auf vier Jahre festgelegte Programm ist eine generelle Absichtserklärung und kein Ausschreibungspapier. Das bedeutet, dass es sich bei den einzelnen Themenbeschreibungen nur um skizzenhafte Darstellungen der Forschungsabsichten handelt. Sie bilden eine erste Grundlage für die konkreten Forschungsaufträge, die in Zusammenarbeit von Auftraggeber und Projektbearbeitern im Einzelfall formuliert werden müssen. Je nach Höhe der letztlich zur Verfügung stehenden Jahresmittel sowie der Koordinations- und Abspracheergebnisse sind zudem Ergänzungen und Modifikationen während der Laufzeit möglich.

¹² Diese Budgets sind provisorisch. Sie werden jeweils auf Ende Jahr für das folgende vom Parlament neu festgelegt und dabei erfahrungsgemäss wesentlich reduziert.

1. Übersicht der nach Schwerpunkten, Arbeitsablauf und Kostenschätzung gegliederten Forschungsthemen

Nr. der Themen	Kurztitel der Forschungsthemen	1996	1997	1998	1999
	Schwerpunkt: Veränderte Rahmenbedingungen und Folgen für das Wohnungswesen				
1.	Wohnung und Wohnumfeld im Gebrauch			-----	-----
2.	Konsequenzen sinkender Liegenschaftswerte	-----	-----	-----	
3.	Deregulierung Eigentumsmarkt	-----	-----	-----	
4.	Folgen der europäischen Integration für den Wohnungsmarkt			-----	-----
5.	"Nachhaltiger" Wohnungsbau		-----	-----	-----
	Subtotal	390'000.--	400'000.--	420'000.--	530'000.--
	Schwerpunkt: Erneuerungspolitik				
6.	Erneuerungsstrategien	-----		-----	-----
7.	Beurteilung von Erneuerungsprojekten		-----	-----	
8.	Evaluation Wohnbausanierung in Berggebieten		-----	-----	
	Subtotal	90'000.--	110'000.--	250'000.--	180'000.--
	Schwerpunkt: Wohnungsversorgung benachteiligter Gruppen				
9.	Wohnformen		-----	-----	-----
10.	Miet- und Lastenbeihilfen	-----	-----	-----	
	Subtotal	90'000.--	220'000.--	180'000.--	150'000.--
	Schwerpunkt: Information und Umsetzung				
11.	Marktinformationen	-----		-----	-----
12.	Orts- und quartierübliche Mietzinse	-----	-----		
13.	Verbreitung und Umsetzung von Forschungsergebnissen	-----	-----	-----	-----
	Subtotal	170'000.--	300'000.--	210'000.--	300'000.--
	Antragsforschung, Forschungsbegleitung	120'000.-	120'000.--	140'000.--	140'000.--
	Belastungsrestanz aus Programm 92-95	80'000.--			
	Total	840'000.--	1'150'000.--	1'200'000.--	1'300'000.--

2. Beschreibung der Einzelthemen der Programmperiode 1996 - 1999

Schwerpunkt: *Veränderte Rahmenbedingungen und Folgen für das Wohnungswesen*

1. Wohnung und Wohnumfeld im Gebrauch

Problembeschreibung

Im Rahmen der Baukostensenkungs- und Deregulierungsbestrebungen wurden in der Bundesverwaltung und ausserhalb Normen und Standards untersucht. Während sich Behörden und Bauwirtschaft vor allem den technischen Normen und Standards widmeten, untersuchte die mit der Revision des Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) betrauten Expertengruppe die Nutzungsstandards im Wohnbereich. Dabei zeigte sich, dass die Anforderungen, bedingt durch die gestiegene Kaufkraft gewisser Bewohnergruppen, durch den Trend zur Individualisierung sowie, nicht zuletzt, durch die Wohnvorstellung von Planern und Wohnungsanbietern, vielfach die Schwelle der für alle Personengruppierungen nützlichen Standards überschritten haben. Um in dieser Situation eine Diskussionsbasis zu finden, muss der tatsächliche Gebrauch der Wohnung und des näheren Wohnumfeldes untersucht werden. Hält man sich vor Augen, dass eine Wohnung in 100 Jahren im Durchschnitt 14 mal die Bewohnerschaft wechselt, dann muss bei der Konzeption von Neuwohnungen, aber auch bei der Nachrüstung von Altwohnungen, nicht von Sonderinteressen einzelner Bewohnergruppen, sondern von den allen Gruppen gemeinsamen Anforderungen ausgegangen werden.

Forschungsziel

Anhand von Rapporten über den Gebrauch von Räumen und Ausstattungen von Wohnungen gleichen Zuschnitts, belegt mit unterschiedlichen Bewohnergruppen, sollen Fakten ermittelt werden. Gesucht sind Hinweise auf Diskrepanzen zwischen geplanter und tatsächlicher Nutzung, über eingebaute, brachliegende und konsumierte Qualitäten, über unternutzte und übernutzte Ausstattungen, über funktionierende und nichtfunktionierende Einrichtungen, etc.

Die interessierenden Fragestellungen können dem WBS-Revisionsergebnis entnommen werden.

Laufzeit 1998 / 1999

Schwerpunkt: *Veränderte Rahmenbedingungen und Folgen für das Wohnungswesen*

2. Konsequenzen sinkender Liegenschaftswerte

Problembeschreibung:

Die derzeitige Wirtschaftslage beeinflusst auch u.a. den Liegenschaftsmarkt und das Baugewerbe. Die schwache Nachfrage drückt auf die Liegenschaftspreise und auf die Wohnungsmieten. Gleichzeitig erhöht sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen. Andererseits hat die veränderte Marktlage Anpassungen im Bausektor gefordert, und die Baukosten haben sich deutlich zurückgebildet.

Von den zunehmenden Vermietungsschwierigkeiten sind vor allem jene teuren Wohnungsbestände betroffen, die in den Boomjahren gebaut wurden und die nun von preisgünstigeren Neubauten konkurrenziert werden. In diesem Segment lassen sich Leerstände oft nur vermeiden, wenn die Mieten deutlich gesenkt werden, was sich negativ auf die Rendite der Investoren auswirkt. Da zudem ein Grossteil dieser Wohnbauten mit überdurchschnittlich hohem Fremdkapitalanteil finanziert wurde, können Leerstände kaum verkraftet werden. Davon zeugen die zunehmenden Zwangsverkäufe, die den Wertberichtigungsprozess auf dem Liegenschaftsmarkt beschleunigen. Wegen der Verluste müssen die Banken auf Reserven zurückgreifen und/oder Objekte ins eigene Portefeuille übernehmen. Bereits konnten sich verschiedene Banken aus eigener Kraft nicht mehr behaupten und wurden aufgekauft. Von diesem Sachverhalt sind ferner auch die Pensionskassen und andere institutionelle Anleger, die einen wichtigen Teil ihres Vermögens in Liegenschaften anlegen, beeinflusst.

Forschungsziel:

Preiseinbrüche auf dem Liegenschaftsmarkt gab es auch in der Vergangenheit, doch wurden sie immer relativ schnell von einer neuen Wachstumsphase abgelöst. Dieses Szenario könnte sich auch heute wiederholen. Möglich ist aber auch eine andauernde Stagnation bzw. ein weiterer Rückgang der Immobilienpreise, mit weitreichenden Konsequenzen für die verschiedenen Marktteilnehmer und die gesamte Volkswirtschaft. Welche Rückwirkungen sind für die Investoren, insbesondere für die Pensionskassen und für die Versicherten zu erwarten? Wie reagieren die Kreditgeber auf einen längerfristigen Wertzerfall und welche Wirkungen ergeben sich für die Gewährung neuer Hypothekarkredite?

Sind einmal die Wirkungsketten eines längerfristigen Preiseinbruchsszenarios untersucht, geht es in einem zweiten Schritt darum, Konzepte und Massnahmen zu entwickeln, mit denen die wirtschaftlichen und sozialen Verluste gemildert werden können.

Laufzeit 1996 / 1997 / 1998

Schwerpunkt: *Veränderte Rahmenbedingungen und Folgen für das Wohnungswesen*

3. Deregulierung Eigentumsmarkt

Problembeschreibung:

Der weltweite Umbruch der Wirtschaftsstrukturen stellt auch die Schweiz vor neue Herausforderungen. Um diesen längerfristig gewachsen zu sein, wird aus Kreisen der Wirtschaft und Politik die Deregulierung empfohlen, d.h. eine Reduktion der Regulierungen, welche dem freien Spiel der Marktkräfte entgegenstehen. Diese Forderung bezieht sich auch auf verschiedene Aspekte des Wohnungswesens. Zum Mietwohnungsbau wurden bereits erste Schritte eingeleitet. So sind verschiedene parlamentarische Vorstösse hängig, die auf eine Liberalisierung des Mietwohnungsmarktes abzielen. Der Wohneigentumsbereich blieb bis anhin weitgehend von Deregulierungsforderungen verschont.

Bekanntlich ist im internationalen Vergleich die Wohneigentumsquote in der Schweiz nach wie vor tief. Ein Grund dafür dürfte auch in den vielfältigen Regulierungen liegen, denen der Eigentumsmarkt unterworfen ist. Sie machen den Eigentumserwerb zu einem zeitraubenden Unterfangen und führen zu unnötigen Preissteigerungen. Ferner behindern sie auch die Arbeitsplatzmobilität, in dem sie Kauf und Verkauf von Wohneigentum erschweren.

Forschungsziel:

Ausgehend von diesem Problemaufriss geht es darum, jene Hindernisse zu identifizieren, die den Eigentumstransfer einschränken und verteuern. Dazu gehören die Regulierungen im Boden- und Steuerrecht sowie diejenigen auf dem Kapitalmarkt. Die Markttransparenz ist zu verbessern, wobei neben der vielfach geforderten Veröffentlichung von Handänderungs- und Preisstatistiken auch andere Lösungen gesucht werden sollen. Welche rechtlichen Regulierungen müssen und können abgeschafft werden, damit der Eigentumsmarkt an Transparenz gewinnt?

Da Deregulierung oft mit der Forderung nach "weniger Staat" einhergeht, stellt sich auch die Frage nach der Stellung der öffentlichen Eigentumsförderung, deren Wirkungsmöglichkeit sich durch die finanziellen Engpässe eingeschränkt sieht. Es ist daher zu untersuchen, ob mit einer konsequenten Deregulierungspolitik die Streuung des Wohneigentums auf kostengünstigere Art und Weise erreicht werden kann?

Laufzeit 1996 / 1997 / 1998

Schwerpunkt: *Veränderte Rahmenbedingungen und Folgen für das Wohnungswesen*

4. Folgen der europäischen Integration für den Wohnungsmarkt

Problembeschreibung:

Die Schweiz verfolgt momentan den europäischen Integrationsprozess, ohne tatkräftig daran teilzunehmen. Nach dem abschlägigen Volksentscheid zum EWR hat sich unser Land auf den Weg der bilateralen Verhandlungen begeben. Die definitive Stellung unseres Landes im zukünftigen Europa ist mehr als ungewiss und die Europafrage bleibt aktuell.

Zu den wichtigen Elementen des Integrationsprozesses gehören die Aufhebung der Zollgrenzen und die Schaffung eines grossräumigen, einheitlichen Marktes, die Deregulierung der Finanzmärkte, die Öffnung des öffentlichen Beschaffungswesens sowie die Harmonisierung der technischen Normen. In direkterem Zusammenhang mit dem Wohnungswesen stehen die europaweiten Entwicklungen im Bereich der Produktionskosten, des Preisniveaus, der Finanzierungsformen, der Investitionsvolumina und ihrer Verteilung sowie der Arbeitsplätze. Rückwirkungen auf das Wohnungswesen sind zudem aus der ökonomischen und demographischen Entwicklung, aus der Verbesserung der Verkehrsinfrastrukturen sowie aus der Bildung von Grossregionen und Metropolen zu erwarten.

Forschungsziel:

Die unter diesem Thema auszuführenden Forschungsarbeiten sollen die Folgen des europäischen Integrationsprozesses für den schweizerischen Wohnungs- und Liegenschaftsmarkt untersuchen.

Erste Rückwirkungen der europäischen Integration können in Grenzregionen wie Basel, Chiasso oder Genf bereits beobachtet werden. Vorstellbar ist, in diesen Regionen die Entwicklungen zu untersuchen, bevor den längerfristigen Konsequenzen für das ganze Land nachgegangen wird. Aufgrund der hier feststellbaren Vor- und Nachteile ist abzuklären, wie sich die betroffenen Akteure auf den Umschwung in den Rahmenbedingungen vorbereiten können und welche Massnahmen allenfalls seitens der öffentlichen Hand zu ergreifen sind. Angesichts der noch zahlreich vorhandenen Unsicherheiten müssen die Forschungsfragen dann konkretisiert werden, wenn die wichtigsten europapolitischen Entscheide auf gesamtschweizerischer Ebene gefallen sind.

Laufzeit 1998 / 1999

Schwerpunkt: *Veränderte Rahmenbedingungen und Folgen für das Wohnungswesen*

5. Ausgewählte Aspekte der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau

Problembeschreibung:

Die Bemühungen im Bereich des Energiesparens, im Umweltschutz, bei der Bauerneuerung, auch in der Bauökologie und in vielen anderen Baubereichen haben vor allem - da der ungeschriebene, hohe Standard nicht angefasst werden sollte - das Spezialwissen, die Technologie, die industrielle Fertigung sowie das Baumanagement gefördert. Es wurden Branchen-, Produkte- und Materialsysteme, Planungs- und Ausführungssysteme, Überwachungs- und Steuerungssysteme, Kostenbewirtschaftungssysteme, etc. geschaffen, die teuer und - weil ausschliesslich mit technischen Verstand konzipiert - vielfach gebrauchsfreundlich, überinstrumentiert, verletzlich und sich gegenseitig konkurrenzierend sind. Diese Entwicklung hat im Wohnbereich im wesentlichen ohne Einbezug der Bewohnerschaft stattgefunden. Setzt man voraus, dass es heute und in Zukunft vermehrt preisgünstige und gebrauchsfähige Wohnungen braucht, dann müssen die technischen Bereiche auf der Basis des unabdingbar Nötigen optimiert werden. Zum Beispiel gilt es, eine einfache, erneuerbare Baustruktur mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Fertigteil- und Ortsbauweise zu finden. Dabei ist die Gebäudeabwicklung, der Anteil der Dunkelzonen und Fenster, die Lichtführung und Sonneneinstrahlung u.a.m. einzubeziehen. Auch der Heizkonfort, die Lüftung, das Licht- und Schallklima, der Wasserverbrauch, die elektrischen Zapfstellen beeinflussen nicht nur die Betriebskosten, sondern auch die Baustruktur insgesamt und die Disposition der einzelnen Räume. Von besonderer Bedeutung für den Ressourcenverbrauch, die Störungs- und Reparaturanfälligkeit, die Art des Recyclens, etc. ist die Wahl der Materialien und Apparate. Diese sind nicht unwichtig für das Verhalten der Bewohnerinnen und die "Besitznahme" des Wohnumfelds durch die Bewohner, was schliesslich auch Auswirkungen auf die Nachbarschaftsbeziehungen haben wird. Nicht zuletzt muss eine zweckmässige Aufteilung zwischen den vom Anbieter bereitzustellenden und den vom Bewohner beizubringenden Einrichtungen gefunden werden.

Forschungsziel

Da zur Zeit eine Gesamtsicht der Wirkungszusammenhänge zwischen heutiger Gebäudetechnik und einfacher Wohnbauweise fehlt, sind zunächst vorhandene Ansätze zusammenzutragen. In einem zweiten Schritt sollen in einzelnen Themenbereichen Optimierungen angestrebt und mit exemplarischen Lösungen illustriert werden.

Laufzeit 1997 / 1998 / 1999

Schwerpunkt: Erneuerungspolitik

6. Erneuerungsstrategien

Problembeschreibung:

Für die Wohnungs- und Siedlungserneuerung hat sich über Jahrzehnte allmählich eine unseren generellen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechende Arbeitsteilung herausgebildet, die sich in der Vergangenheit weitgehend bewährt hat. Der Unterhalt und die periodische Erneuerung des Wohnungsbestandes obliegt den Eigentümern. Die öffentliche Hand interveniert in der Regel nur, wenn der Zustand eines Gebäudes öffentliche Interessen berührt. Gleichzeitig bestehen auf allen staatlichen Ebenen verschiedene Instrumente, mit denen die Erneuerungstätigkeit indirekt beeinflusst wird. Darunter fallen Massnahmen im Rahmen der Orts- und Stadtplanung, finanzielle Anreize über die Wohnbauförderung von Bund und Kantonen sowie Sensibilisierung und Wissensvermittlung durch Impuls-, Forschungs- und Kursprogramme. Für die Erhaltung und Erneuerung des Wohnumfeldes und der Infrastrukturen sind dagegen die Gemeinden und Städte direkt zuständig.

Das sich abzeichnende Erneuerungsdefizit und einzelne Verslumungstendenzen geben zusammen mit möglichen Sättigungs- und Desinvestitionsprozessen zur Befürchtung Anlass, dass mit der gegebenen Arbeitsteilung die Erhaltung und Modernisierung der Wohnungen und Siedlungen künftig nicht mehr sichergestellt werden kann. So ist es beispielsweise für die Gemeinwesen aufgrund ihrer Finanzsituation immer schwieriger, im Infrastruktur- und Wohnumfeldbereich Vorleistungen zu erbringen, welche die Investitionsneigung der Eigentümer positiv beeinflussen. Es stellt sich daher die Frage, mit welchen alternativen Lösungsstrategien die zukünftigen Erneuerungsaufgaben bewältigt werden könnten.

Forschungsziel:

Anknüpfend an Forschungsarbeiten früherer Programmphasen der FWW und des Impulsprogrammes des Bundesamtes für Konjunkturfragen (BFK) ist im Erneuerungsbereich zuerst eine Beurteilung der aktuellen Lage und der zukünftigen Tendenzen vorzunehmen. Anschliessend sind im Sinne von Massnahmenbündeln Strategien zu entwickeln, wobei allfällige Modifikationen der Zuständigkeiten und Anpassungen der gegebenen Instrumente (WEG) ebenso ins Auge zu fassen sind wie eigentliche Neukonzeptionen, für die ausländische Lösungen und vereinzelt inländische Erfahrungen als Anschauungsmaterial heranzuziehen sind. Als Elemente neuer Strategien sind u. a. neue Aufgabenteilungen zwischen Gemeinden, Kantonen und Bund, bessere Koordination der involvierten Stellen auf lokaler Ebene, neue Formen der finanziellen und organisatorischen Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Eigentümern, alternative Finanzierungsquellen und -Instrumente, sozial-räumliche Aspekte (Nutzungsmischung), aber auch die jeweiligen Rückwirkungen auf die Investitionstätigkeit, die Mietzinse etc. zu berücksichtigen.

Laufzeit 1996 / 1998 / 1999

Schwerpunkt: Erneuerungspolitik

7. Beurteilung von Erneuerungsprojekten

Problembeschreibung:

Die Bundeshilfe für die Erneuerung von Miet- und Eigentumsobjekten wird in Zukunft vermehrt in Anspruch genommen werden. Zur einheitlichen und speditiven Prüfung der Gesuche bedarf es eines geeigneten Instrumentes. Das revidierte Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) ist - da für Neuwohnungen geschaffen - für Altwohnungen nicht geeignet. Es ist deshalb eine Prüfmethode für Erneuerungsprojekte zu entwickeln.

Forschungsziel:

In einem ersten Schritt muss BWO-intern das Anforderungsprofil der Prüfung definiert werden. Anschliessend kann dann das Instrument im gewünschten Detaillierungsgrad entwickelt und getestet werden. Schliesslich sind die Erneuerungskostengrenzen zu ermitteln und zuzuordnen.

Laufzeit 1997 / 1998

Schwerpunkt: Erneuerungspolitik

8. Wirkungsanalyse des Gesetzes über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten

Problembeschreibung:

Seit dem 1. Januar 1971 ist das Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten (WS) in Kraft. Auf dieser Grundlage unterstützt der Bund mit à fonds perdu-Beiträgen die Kantone in ihren Anstrengungen, die Wohnverhältnisse in Berggebieten zu verbessern. Mit einer Erhöhung der Wohnqualität soll die Abwanderung der Bevölkerung in Talgebiete vermindert und die dezentrale Siedlungsstruktur aufrechterhalten werden. Gleichzeitig werden durch die dabei ausgelösten Investitionen wirtschaftliche Impulse für benachteiligte Regionen erwartet. Die Leistungen des Bundes sind subsidiär. Je nach Finanzkraft der Kantone übernimmt er bei umfassenden Erneuerungen, Ersatz- oder Ergänzungsbauten 10 - 30 % der anrechenbaren Kosten. Dabei ist die Unterstützung an Kostenlimiten sowie an Einkommens- und Vermögenslimiten der Bewohnerhaushalte gebunden.

Im Rahmen des WS wurden bis Ende 1994 rund 20'000 Wohnungen gefördert und der Bund engagiert sich heute jährlich mit rund 20 Mio Franken. Die Geltungsdauer des WS ist auf den 31. Dezember 2000 limitiert. Im Hinblick auf eine allfällige Verlängerung stellt sich die Frage, ob und inwieweit die mit dem Gesetz verknüpften wohnungs-, siedlungs- und regionalpolitischen Ziele erreicht werden konnten und ob es zu positiven oder negativen Sekundärwirkungen in andern Sachbereichen kam. Ferner interessiert, ob über die Jahrtausendwende hinaus ein weiterer Unterstützungsbedarf besteht bzw. ob aus gesamtgesellschaftlicher Optik eine Hilfe für eine vor allem regional definierte Bevölkerungsgruppe weiterhin gerechtfertigt ist.

Forschungsziel:

Im Hinblick auf die aufgeworfenen Fragen ist das WS einer Vollzugs- und Wirkungsanalyse zu unterziehen. Insbesondere gilt es, die Zielkonformität, die versorgungspolitische Effizienz, die administrativen Abläufe und den zukünftigen Bedarf abzuklären. Die Evaluationsergebnisse sollen erstens darüber Aufschluss geben, ob an den WS- Massnahmen grundsätzlich festzuhalten ist oder ob die Ziele effizienter über alternative Unterstützungsmöglichkeiten erreicht werden könnten. Im Hinblick auf eine allfällige Weiterführung der Massnahmen sollen sie zweitens darüber Auskunft geben, ob die materiellen Grundlagen und der Vollzug den heutigen Anforderungen noch genügen oder durch Anpassungen optimiert werden könnten.

Laufzeit 1997 / 1998

Schwerpunkt: *Wohnungsversorgung benachteiligter Gruppen*

9. Wohnformen für benachteiligte Gruppen

Problembeschreibung

Die hohen Kosten im Wohnungsbau stellen seit Jahren ein Problem dar. Die üblichen Wohnungen sind für gewisse Gruppen von Bewohnern und Bewohnerinnen zu teuer. Davon sind etwa einkommensschwache Personen, Langzeitarbeitslose und kinderreiche Haushalte oder Personen, die zum Beispiel aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen auf billigen Wohnraum angewiesen sind, betroffen. Die Zahl der Betroffenen wird - will man zahlreichen Prognosen Glauben schenken - in der Schweiz wie in anderen europäischen Ländern zunehmen. Es müssen deshalb Möglichkeiten aufgedeckt werden, wie die Wohnungen selbst billiger gebaut oder renoviert werden können. Dabei geht es hier nicht um die rein technischen Möglichkeiten zur Verbilligung des Bauprozesses, sondern um einen Wohnungsbau, der ein strukturell anderes Angebot macht als der gängige Wohnungsbau; um einen Wohnungsbau, der Kosteneinsparungen durch andere, bescheidenere Formen des Wohnens erreicht.

Die Möglichkeiten von bescheidenen Wohnformen wurden bereits ansatzweise aufgezeigt. Nun geht es darum, diese Ansätze zu beurteilen und zu konkretisieren.

Forschungsziel

In der Annahme, dass in Bezug auf die Unterbringung bedürftiger Haushalte nicht zugewartet werden darf, ist bei der Beurteilung der Ansätze in erster Linie auf das vorhandene Raum-/Einrichtungsangebot und auf das Machbare abzustellen. Bezüglich der Konkretisierung der Ansätze muss deutlich werden, worin die Verbilligung und Andersartigkeit besteht. Auf der anderen Seite sollen Strategien entwickelt werden, die der öffentlichen Hand aufzeigen, was bei welcher Art des vorhandenen Wohnungsbestandes für das andere, billigere Wohnen zu tun wäre und wie dafür die Akzeptanz in der Nachbarschaft erreicht werden könnte.

Laufzeit 1997 / 1998 / 1999

Schwerpunkt: *Wohnungsversorgung benachteiligter Gruppen*

10. Modelle für Miet- und Lastenbeihilfen

Problembeschreibung:

In der jüngeren wohnungspolitischen Diskussion werden je nach Optik und Interessenlage individuelle Miet- und/oder Lastenzuschüsse propagiert, entweder als Alternative oder Ergänzung zur vorherrschenden Objekthilfe in der Wohnbauförderung, als flexible sozialpolitische Unterstützungsmassnahme bei einer allfälligen Marktliberalisierung oder aber als Hilfen für jene Haushalte, die bereits unter den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen überdurchschnittliche Belastungen tragen. Zur Versachlichung der Diskussion wurden dazu bereits in der vergangenen Programmphase erste Grundlagen erarbeitet. Dazu gehören eine Kostenschätzung einer gesamtschweizerischen Mietbeihilfe bei mietrechtlichem Status quo bzw. bei Einführung der Marktmiete sowie eine Strukturierungsstudie, welche die grundsätzlichen Optionen für eine Subjekthilfe darlegt und ihre jeweiligen Vor- und Nachteile gegeneinander abwägt. Noch weitgehend unbeantwortet ist die Frage, wie ein Modell einer gesamtschweizerischen Mietbeihilfe konkret ausgestaltet sein könnte, mit welchen Umsetzungsproblemen zu rechnen ist und wie diese zu überwinden wären.

Forschungsziel:

Je nach Verlauf der wohnungspolitischen Diskussion sind unter diesem Thema begonnene Arbeiten weiterzuführen und zu vertiefen. Im Vordergrund dürfte dabei die Ausarbeitung eines gesamtschweizerischen Subjekthilfemodells stehen, wobei neben den Modellparametern auch die Finanzierungsfragen und die notwendigen rechtlichen Änderungen, die Realisierungsprobleme und ihre Überwindung zu untersuchen sind. Alternativ oder ergänzend dürfte sodann die Erarbeitung von Musterreglementen für kantonale Mietbeihilfen einen zweiten Schwerpunkt darstellen, haben doch verschiedene Kantone einen diesbezüglichen Bedarf angemeldet.

Laufzeit 1996 / 1997 / 1998

Schwerpunkt: Information und Umsetzung

11. Marktinformationen

Problembeschreibung:

Wohnungsmarktdaten stellen für die öffentliche Hand und für die Akteure der Bau- und Wohnungswirtschaft unverzichtbare Entscheidungsgrundlagen dar. Dies gilt einerseits für statistische Indikatoren wie die Wohnungsnachfrage und das -angebot und deren mittel- und längerfristige Entwicklung. Wichtig sind ferner Angaben über das Verhältnis zwischen Wohnausgaben und Einkommen. Gemäss der Untersuchung "Miete und Einkommen 1990 - 1992" bekunden ungefähr 25 % der Mieterhaushalte Schwierigkeiten, die Mieten zu bezahlen. Vor allem im Zusammenhang mit der Diskussion um eine Marktliberalisierung und um die Ausrichtung einer individuellen Subjekthilfe ist die kontinuierliche Beobachtung der Beziehungen zwischen Wohnausgaben und Einkommen unumgänglich.

Forschungsziel:

Angesichts des hohen Informationsbedarfes sollen unter diesem Thema die 1995 durchgeführten Perspektiven des Wohnungsbedarfs alle zwei Jahre aktualisiert werden. Dabei stellt sich u.a. die Frage nach methodischen Verbesserungen, beispielsweise im Bereich der Angebotsindikatoren, wozu zum Teil auf Vorarbeiten anderer Stellen zurückgegriffen werden kann. Ebenfalls vorgesehen ist eine Neuauflage der Studie über das Verhältnis von Wohnkosten und Einkommen. Die für 1998 vom Bundesamt für Statistik geplante Verbrauchserhebung wird dafür wiederum eine gute Informationsbasis abgeben. Weitere Studien zum Thema Marktinformationen können sich je nach Bedarf aufdrängen.

Laufzeit 1996 / 1998 / 1999

Schwerpunkt: Information und Umsetzung

12. Kriterien zur Ermittlung der Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinsen

Problembeschreibung:

Anpassung an die orts- und quartierüblichen Mietzinse ist ein Grund für Mietzinserhöhungen, der - gemäss gegenwärtig geltender Gerichtspraxis - meist auch ohne entsprechenden Vorbehalt zulässig ist, wenn seit der letzten Erhöhung eine gewisse Frist verstrichen ist. Damit spielt das Marktelement bereits heute bei der Mietenfestsetzung eine gewichtige Rolle, die sich bei einer allfälligen weiteren Liberalisierung des Mietrechts noch verstärken könnte. Die Parteien haben allerdings in den Schlichtungsverfahren oft Mühe, sich bezüglich Orts- und Quartierüblichkeit zu einigen. Die Meinungsverschiedenheiten sind in der Regel auf unterschiedliche Auffassungen darüber zurückzuführen, welche Wohnungen sich als Vergleichsobjekte eignen und als Nachweis heranzuziehen sind. Ein Konsens über die Auswahlkriterien für vergleichbare Wohnungen würde nicht nur die komplexen Schlichtungs- und Gerichtsverfahren vereinfachen. Die Kriterien könnten auch in die regionalen Abmachungen zwischen Vermieter- und Mieterschaft eingehen, wie sie mit dem Gesetz über die Allgemeinverbindlicherklärung von Mietverträgen angestrebt werden.

Forschungsziel:

Ausgehend von früheren Forschungsarbeiten über die Marktüblichkeit von Mietzinsen ist abzuklären, welche Kriterien sich für die Auswahl von Vergleichsobjekten am besten eignen. Im Vordergrund stehen dabei Wohnungs-, Gebäude- und Lagemerkmale sowie ihre jeweilige Gewichtung. Ferner ist zu überprüfen, ob je nach Marktverhältnissen regional unterschiedliche Lösungen angebracht sind. Allgemein sollen die Kriterien eine Basis für zuverlässige, transparente und gleichzeitig einfache Vergleichsmethoden bilden, welche von beiden Parteien akzeptiert werden. Entsprechend ist dieses Thema in Zusammenarbeit mit Vertreterinnen und Vertretern der Vermieter, Mieter und Schlichtungsbehörden zu bearbeiten.

Laufzeit 1996 / 1997

Schwerpunkt: Information und Umsetzung

13. Verbreitung und Umsetzung von Forschungsergebnissen

Problembeschreibung:

Die FWW und das BWO verfolgen mit ihrer Forschungstätigkeit das Ziel, zur Lösung von Problemen im Wohnungswesen beizutragen und vorsorglich auf neu entstehende Schwierigkeiten hinzuweisen. Als Dienstleistung für die Gesellschaft ist die Forschung eine Aufgabe, die nur im Dialog mit der betroffenen Bevölkerung und den involvierten Institutionen erfüllt werden kann. Dies setzt voraus, dass die Öffentlichkeit über die Forschungstätigkeit und ihre Ergebnisse informiert sowie in die Diskussion von Lösungsvorschlägen einbezogen wird.

Forschungsergebnisse fallen in unterschiedlicher Form an, d.h. sie sind nicht ohne weiteres für die verschiedenen Zielgruppen direkt zugänglich. Eine Aufarbeitung zum Zwecke der Verbreitung und Umsetzung ist daher in den meisten Fällen nötig. Das BWO und die FWW haben bisher ihre Ergebnisse in den beiden Schriftenreihen und in Zeitungsartikeln publiziert sowie in Seminaren und an Tagungen zur Diskussion gestellt. Es stellt sich die Frage, wie diese traditionellen Diffusionskanäle verbessert und mit neuen ergänzt werden können.

Forschungsziel:

Die Verbreitung und Umsetzung ist eine Aufgabe, die alle Forschungsthemen betrifft. Bei den anfallenden Ergebnissen ist daher stets sorgfältig zu überprüfen, wie die darin enthaltenen Botschaften den Zielgruppen vermittelt werden können. Um das Thema Wohnen stärker im öffentlichen Bewusstsein zu verankern, ist ferner darauf zu achten, dass die Tätigkeit der FWW im allgemeinen Kommunikationskonzept des BWO einen wichtigen Platz einnimmt und generell die Zusammenarbeit mit anderen wohnungsbezogenen Stellen und Organisationen noch verbessert wird.

Laufzeit 1996 / 1997 / 1998 / 1999

Schriftenreihe Wohnungswesen**Bulletin du logement****Bollettino dell'abitazione**

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.001 f
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz - Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse - Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.005 f
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.009 f
Band	10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.10	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 ^{ème} partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.10	No de commande	725.011 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.014 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welte	104 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.017 f
Band	18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.018 d
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welte	80 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.019 f
Band	20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal-Vorsorge- einrichtungen/Ein Leitfaden Jürg Welte	68 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.020 d
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	148 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	160 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.022 f
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung/ Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.024 f

Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung/Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung/Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.026 f
Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.10	No di ordinazione	725.027 i
Band	28	1984	Handbuch MER/Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume	28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.028 f
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeits- plätzen/Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	30	1984	Miete und Einkommen 1983/ Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	176 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.030 d
Volume	30	1984	Loyer et revenu 1983/ Les coûts du logement pour les locataires suisses Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	192 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.030 f
Band	31	1984	Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt/Unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer Merkmale Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	288 Seiten	Fr. 24.50	Bestell-Nummer	725.031 d
Volume	31	1984	Comportement des investisseurs sur le marché suisse du logement/Sous l'aspect des caractères spécifiques aux groupes sociaux et aux régions - Version abrégée Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	64 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.031 f
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.30	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.033 f
Band	34	1985	Wohnen in der Schweiz/ Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980	294 Seiten	Fr. 29.60	Bestell-Nummer	725.034 d
Volume	34	1986	Le logement en Suisse/Exploitation du recensement fédéral des logements de 1980	310 pages	Fr. 29.60	No de commande	725.034 f

Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	No di ordinazione	725.035 i
Band	36	1987	Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.036 d
Volume	36	1987	Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.036 f
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire/ Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.040 f
Band	41	1988	Siedlungswesen in der Schweiz, 3. überarbeitete Auflage	180 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.041 d
Volume	41	1989	L'Habitat en Suisse, 3 ^e édition remaniée	168 pages	Fr. 19.40	No de commande	725.041 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	192 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.043 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
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.044 f
Band	45	1990	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	No de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	No de commande	725.046 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

Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.45	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles/ Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.45	No de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980-1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	52	1992	Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW 1992-1995	48 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.052 d
Volume	52	1992	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1992-1995	52 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.052 f
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	No de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.054 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	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe/Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.056d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel/ Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle/ Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990-1992 Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990-1992 L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.058 f
Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau/Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.059 d

Volume	59	1995	Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs/ Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	176 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.059 f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010/ Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060 d
Volume	60	1995	Besoin de logements 1995-2010/ Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	No de commande	725.060 f
Band	61	1995	20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz/ Eine Dokumentation	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.061 d
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	No de commande	725.061 f
Band	62	1996	Programm 1996-1999 der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	44 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.062 d
Volume	62	1996	Programme 1996-1999 de la Commission de recherche pour le logement	44 pages	Fr. 5.60	No de commande	725.062 f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:
Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,
3000 Bern,
oder über den Buchhandel

Dépositaire:
Office central fédéral des imprimés
et du matériel, 3000 Berne,
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:
Ufficio federale degli stampati
e del materiale, 3000 Berna,
o attraverso le librerie

Arbeitsberichte Wohnungswesen

Rapports de travail sur le logement

Rapporti di lavoro sull'abitazione

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.510 d
Cahier	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI"/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognozen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitssteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoops	468 Seiten	Fr. 35.70	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.516 d
Heft	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.518 d
Heft	19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger/Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970-1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	21	1991	Ueberprüfung der "Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995" Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.521 d
Cahier	21	1991	Vérification des "Perspectives du besoin de logements d'ici 1995" Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.521 f
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes	140 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.523 d
Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.524 d

Heft	25	1992	Die Hypothekarzins erhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.525 d
Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr. 33.65	No de commande	725.526 f
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
Cahier	27	1993	Abaisser les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.527 f
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	No 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	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 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

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:
Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,
3000 Bern,
oder über den Buchhandel

Dépositaire:
Office central fédéral des imprimés
et du matériel, 3000 Berne,
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:
Ufficio federale degli stampati
e del materiale, 3000 Berna,
o attraverso le librerie