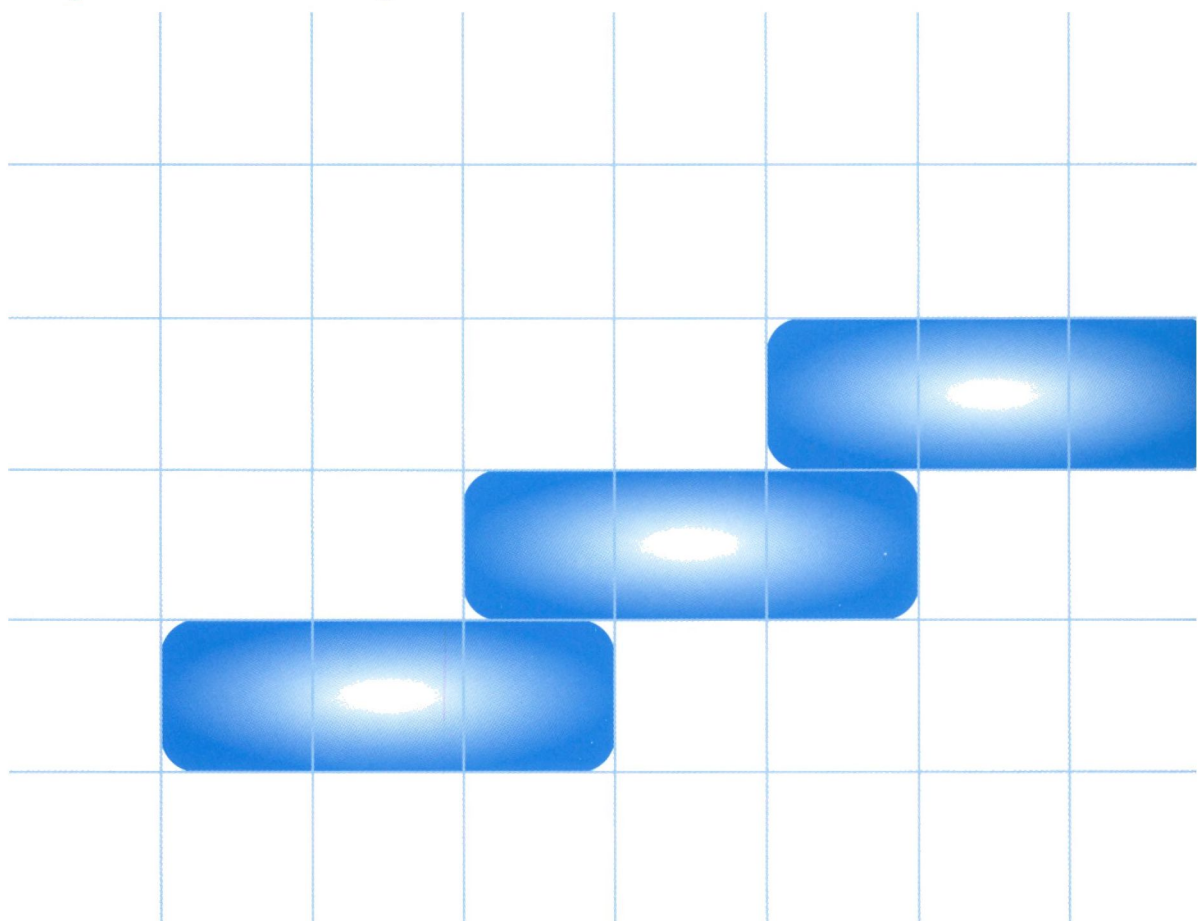


Wohnforschung 2001 – 2003

**Programm der
Forschungskommission Wohnungswesen FWW**



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

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO),
Storchengasse 6,
2540 Grenchen

© by Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen 2001.
Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten.
Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.

Bezugsquelle

Bundesamt für Bauten und Logistik / EDMZ,
3003 Bern

Bestellnummer

725.070 d

Band 70
Schriftenreihe Wohnungswesen

Wohnforschung 2001 - 2003

**Programm der
Forschungskommission Wohnungswesen FWW**

Das vorliegende Ausführungsprogramm 2001 - 2003 wurde durch das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement am 29. Januar 2001 genehmigt.

Forschungskommission Wohnungswesen

Präsidentin: Lydia Buchmüller, lic.phil., Raumplanerin ETH/NDS, Basel

Mitglieder: Max Meyer, Dr.oec., Zürich
Prof. Arthur Rüegg, Architekt BSA/SIA, Zürich
Elena Sartoris, lic.oec., Bellinzona
Marco Taddei, lic.ès.sc.pol., Bern
Prof. Philippe Thalmann, Dr.oec., Lausanne
Barbara Truog-Reis, lic.iur., Zürich
Claude Vaucher, Architekt SIA/SWB, Aarau

Beisitzende: Fred Baumgartner, dipl. Arch. SIA/BSP,
Bundesamt für Raumentwicklung, Bern

ChristophENZler, lic.rer.pol.,
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen

Peter Gurtner, Dr.oec.,
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen

Ernst Hauri, Dr.phil.I,
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen

Katharina Pfister-Binz, Dr.rer.pol.,
Bundesamt für Statistik, Neuenburg

Verena Steiner, dipl. Arch. ETH, Raumplanerin ETH/NDS,
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen

Sekretariat: Bundesamt für Wohnungswesen,
Storchengasse 6,
2540 Grenchen
Tel.: 032 / 654'91'11

Vorwort

Das vorliegende 8. Ausführungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen (FWW) deckt die Jahre 2001 bis 2003 ab und schliesst damit nicht nahtlos an seinen Vorgänger, das Programm für die Jahre 1996 - 1999, an. Die FWW hatte gegen Ende der Neunzigerjahre beschlossen, mit der Programmerstellung für eine nächste Phase zuzuwarten, bis im Rahmen des Projektes "Neuer Finanzausgleich" ein Vorentscheid über die künftige Kompetenz für die Wohnungspolitik gefällt ist. Im Laufe des Jahres 2000 zeichnete sich ab, dass die Wohnbau- und Eigentumsförderung als Verfassungsauftrag des Bundes bestehen bleibt, und der Bundesrat kündigte eine neue gesetzliche Grundlage für die künftige Förderung an. Dies war auch für die FWW und das BWO Anlass, eine neue Programmphase vorzubereiten.

Das Forschungsprogramm ist von traditionell vier auf drei Jahre verkürzt worden. Aus heutiger Sicht kann davon ausgegangen werden, dass die gesetzliche Grundlage der Wohnforschung, das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vom 4. Oktober 1974, in rund drei Jahren durch ein neues Gesetz abgelöst wird. Sollte auch die neue Gesetzgebung dem Bund die Kompetenz für die Wohnforschung erteilen, wird mit der dreijährigen Phase zudem erreicht, dass die daran anschliessenden Programme mit den Legislaturperioden übereinstimmen werden. Dies war bis anhin nicht der Fall.

Im Zuge der generellen Neuorientierung der Wohnungspolitik wird es nötig sein, auch die Grundsätze, Leitlinien und Ziele der Wohnforschung neu zu definieren. Bis es soweit ist, bleiben der Forschungsansatz und die Forschungsziele so gültig, wie sie im vorangegangenen Programm¹ dargelegt sind. Auf eine Wiedergabe wird hier verzichtet.

Die Erstellung eines neuen Mehrjahresprogramms gehörte zu den letzten Amtshandlungen der FWW. Die Kommission wurde Ende 2000 aufgelöst. Die Begleitung der künftigen Wohnforschung soll in einer Form erfolgen, die den heutigen Gegebenheiten besser entspricht. Vorgesehen ist, dass künftige Programme von der Eidg. Wohnbaukommission zuhanden des Departements verabschiedet werden und dass eine kleine und flexible Expertengruppe dem BWO für die strategische Planung und die Qualitätssicherung beratend zur Seite steht.

Grenchen, Februar 2001

Bundesamt für Wohnungswesen

¹ Programm 1996 - 1999 der Forschungskommission Wohnungswesen, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 62, Grenchen 1996.

Inhalt

	Seite
1	
Allgemeine Bemerkungen zum Forschungsprogramm	3
2	
Lage und Entwicklungstendenzen im Wohnungswesen	5
2.1 Aktuelle Lage	5
2.2 Entwicklungstendenzen	10
3	
Folgerungen für das Forschungsprogramm	13
4	
Beschreibung der Einzelthemen	15

Allgemeine Bemerkungen zum Forschungsprogramm

Das Forschungsprogramm ist kein Ausschreibungspapier, sondern eine Absichtserklärung. Es umfasst die Themen, die auf Grund der aktuellen Situation und der Entwicklungstendenzen im Wohnungswesen die Forschung in den nächsten drei Jahren voraussichtlich beschäftigen werden. Die einzelnen Forschungsprojekte werden zu gegebener Zeit unter den interessierten Fachleuten ausgeschrieben, wobei gemäss Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen verschiedene Verfahren zur Anwendung kommen können. Bei den einzelnen Themenbeschreibungen handelt es sich nur um skizzenhafte Darstellungen der Forschungsabsichten. Sie bilden die Grundlage für konkrete Aufträge, die in Zusammenarbeit von Auftraggeber und Projektbearbeitenden im Einzelfall formuliert werden müssen.

Während der Programmphase sind noch Ergänzungen und Modifikationen zu erwarten, die sich auf Grund allfälliger Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt, der jährlich zur Verfügung stehenden Forschungsmittel oder der Koordinationsergebnisse mit anderen Bundesstellen ergeben dürften. Im Jahre 2001 stehen für die Forschung Fr. 950'000.-- zur Verfügung. Der gleiche Betrag ist gemäss Finanzplan für die Jahre 2002 und 2003 vorgesehen. Die finanzielle Basis kann jedoch gekürzt werden, was während der Laufzeit Programmabstriche zur Folge hätte.

In der Umsetzung dieser Programmphase sollen zwei Aspekte besondere Bedeutung haben:

Der erste betrifft die Koordination und Zusammenarbeit mit anderen Bundesämtern und sonstigen Stellen, die im Wohnbereich Forschung betreiben. Die gegenseitige Information über die Forschungsaktivitäten, Absprachen bei einzelnen Aufträgen und finanzielle Beteiligungen sollen dazu beitragen, dass Synergien entstehen und die beschränkten Forschungsmittel effizient und zielgerichtet eingesetzt werden. Das BWO setzt sich dafür ein, dass die diesbezüglich erfreulichen Ansätze der jüngeren Vergangenheit fortgeführt und verstärkt werden.

Zweitens sollen die Anstrengungen in der Verbreitung und Umsetzung der Forschungsergebnisse verstärkt werden. In Anbetracht der allgemeinen Informationsdichte genügt es heute immer weniger, die Forschungsergebnisse in Berichten oder via Internet zu veröffentlichen. Die hergebrachten Formen sollen deshalb erweitert und interessierte Kreise gezielt und mit angepassten Mitteln angesprochen werden. Zum Beispiel können attraktiv gestaltete Kurzfassungen ein breiteres Publikum erreichen, oder Forschungsergebnisse sollen an Tagungen vorgestellt und mit einem Fachpublikum diskutiert werden. Für die publizistische Nachbearbeitung der Projekte müssen deshalb auch die entsprechenden finanziellen Mittel reserviert werden.

Fachleute aus Forschung und Praxis werden hiermit aufgefordert, sich beim Bundesamt für Wohnungswesen um Forschungsaufträge zu bewerben. Es können Vorschläge zu den im Programm genannten Themen sowie eigene Projektskizzen eingereicht werden. Über die Ausschreibung einzelner Projekte orientiert jeweils die BWO-Website: www.bwo.admin.ch

Lage und Entwicklungstendenzen im Wohnungswesen

2.1 Aktuelle Lage

Die Analyse der Wohnungsversorgung in der Schweiz muss sich noch so lange auf die Angaben der Gebäude- und Wohnungszählung 1990 abstützen bis die Volkszählung 2000 ausgewertet ist. Zusätzliche Informationen liefert die Befragung zu den "Lebensbedingungen", die das Bundesamt für Statistik ergänzend zur Eidg. Verbrauchserhebung 1998 durchführte. Damit können wenigstens einzelne Aspekte der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen der Neunzigerjahre, die sich auch auf den Wohnbereich auswirkten, beleuchtet werden. Die Zusatzbefragung zu den Lebensbedingungen bzw. zu den Wohnverhältnissen stellt eine Informationsquelle dar, welche die Bevölkerungs- und Wohnungszählung gut ergänzt und deshalb in den künftigen Verbrauchserhebungen des Bundesamtes für Statistik wiederholt werden sollte.

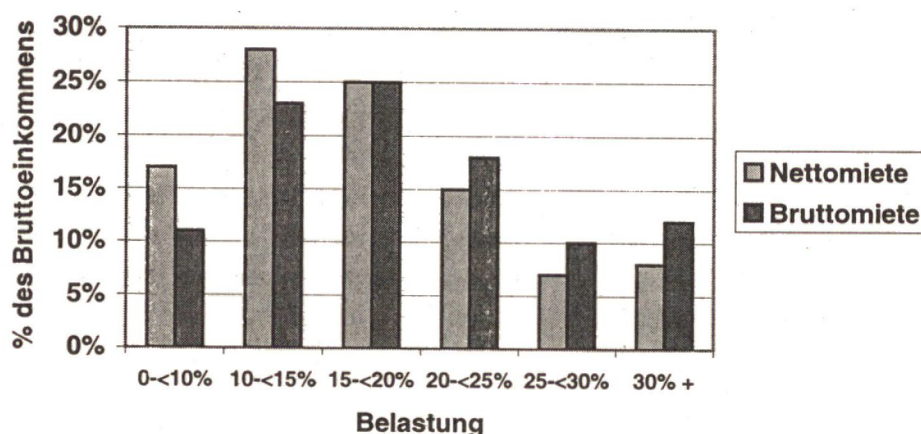
Wohnungsversorgung

Die Mieterhaushalte gaben 1998 laut Eidg. Verbrauchserhebung im Schnitt 17,3 % (netto) bzw. 19,6 % (brutto) ihres Einkommens für die Miete aus². Insgesamt liegt die Netto-Mietbelastung von rund 70 % der Haushalte weiterhin im günstigen Bereich von unter 20 %. 7 % der Haushalte haben jedoch Netto-Mietbelastungen von 25 % bis 30 %, 8 % sogar eine solche von über 30 %. Bezogen auf die Brutto-Mietbelastungen (inklusive Nebenkosten) sind die Anteile der stark durch Wohnkosten belasteten Haushalte höher. Bei 10 % der Haushalte liegt die Brutto-Mietbelastung zwischen 25 % und 30 %, bei 12 % sogar über 30 %. Von überdurchschnittlichen Belastungen betroffen sind vor allem Haushalte mit einem Einkommen unter Fr. 4'000.--. Im Vergleich zu 1990 haben die Belastungen bei grösseren Haushalten und Alleinerziehenden am stärksten zugenommen. Sie dürften seit 1999 als Folge der Hypothekarzins erhöhungen resp. Mietzinsanstiege tendenziell noch zugenommen haben.

Eine Netto-Mietzinsbelastung von über 25 % oder eine die Zimmerzahl übersteigende Personenzahl gelten gemeinhin als Indizien einer unzulänglichen Wohnungsversorgung. Dies war in den Neunzigerjahren bei rund 20 % der Haushalte der Fall. Die subjektive Einschätzung der Mieterschaft bestätigt diese Grössenordnung. Danach ist für rund ein Drittel der Mieterhaushalte die Budgetbelastung durch das Wohnen gar nicht (17 %) oder nur teilweise (18 %) verkraftbar. Grössere Teile der Bevölkerung fühlen sich ferner durch eine unwirtliche Wohnumgebung und mangelnde Sicherheit verunsichert. Vor allem in städtischen Gebieten ist schliesslich jeder vierte Haushalt von starkem oder ziemlich starkem Lärm betroffen.

² F. Gerheuser, Analyse der Eidg. Verbrauchserhebung 1998, in Bearbeitung.

Netto- und Bruttomietbelastungen



Miete oder Eigentum?

Die Wohneigentumsquote in der Schweiz ist im internationalen Vergleich nach wie vor niedrig. 1990 wurden 31 % der Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt, davon ein knappes Viertel im Stockwerk- oder Miteigentum. Berücksichtigt man jene Haushalte, die selber zur Miete wohnen und Eigentum besitzen, das sie vermieten oder als Zweitwohnung nutzen, steigt die Eigentümerquote auf rund 36 % (1998). Die Wohneigentumsquote ist in den städtischen Räumen halb so hoch wie in den ländlichen Regionen. Neben dem selbstbewohnten Eigentum machten 1990 "normale" Mietwohnungen 63 % und Genossenschaftswohnungen 3,7 % des Bestandes aus.

Bautätigkeit und Leerwohnungen

Während der Achtzigerjahre waren jährlich noch 40'000 - 45'000 Wohnungen erstellt worden. Dieses Niveau wurde nach einem vorübergehenden Produktionsrückgang erst wieder in den Jahren 1994 - 1996 erreicht. Einen eigentlichen Einbruch erlebte die Neuproduktion 1997; anschliessend ging sie nur noch leicht zurück. Die Angaben zu den baubewilligten und im Bau befindlichen Wohnungen lassen erwarten, dass der Rückgang im Jahre 2000 gestoppt wurde. Die Umbau- und Erneuerungstätigkeit war dagegen weniger den konjunkturellen Schwankungen unterworfen. Sie hat stetig leicht zugenommen, doch besteht auf Grund der Altersstruktur des Wohnungsbestandes ein beträchtlicher Erneuerungsbedarf. Vor allem Liegenschaften aus den Sechziger- und frühen Siebzigerjahren weisen bauliche Defizite auf und

entsprechen oft nicht mehr den veränderten Bedürfnissen von Bewohnerschaft und Umwelt.

Die Entwicklung der Leerwohnungsziffer (Leerwohnungen in Prozent des Gesamtbestandes) verlief gegenläufig zur Neuproduktion. Sie stieg nach der Knappheitsphase der Achtzigerjahre kontinuierlich an und erreichte 1998 mit 1,85 % den Höchststand. Seither ist die Tendenz wieder fallend. Am 1. Juni 2000 standen 52'775 Wohnungen leer, was einer Quote von 1,49 % entspricht. Die Leerstände haben bei allen Wohnungsgrössen abgenommen. Neuerstellte Wohnungen stehen nur halb so häufig leer als ältere; sie werden somit wieder schnell vom Markt absorbiert. Weiterhin bestehen grosse regionale Unterschiede. In den Kantonen Glarus, Schaffhausen, Thurgau und Solothurn ist die Leerwohnungsquote mit Werten um 3 % am höchsten. In den Kantonen Zug, Basel-Landschaft, Nidwalden, Zürich und Genf machen leerstehende Wohnungen deutlich weniger als 1 % des Bestandes aus.

Preisentwicklung auf den vorgelagerten Märkten

Die im vergangenen Jahrzehnt stark gesunkenen Bodenpreise haben sich in jüngster Zeit stabilisiert. An guten Lagen ist bereits wieder ein Anstieg zu beobachten. Vergleichbar ist die Entwicklung der Bau- und Kapitalkosten. Erstere weisen nach einer längeren rückläufigen Phase seit 1999 wieder eine steigende Tendenz auf. Der jüngste Anstieg der Hypothekarzinsen fiel sogar markant aus.

Miet- und Wohneigentumspreise

Die Bestandesmieten sind bis Ende 1999 nur noch moderat gestiegen. Als Folge der Hypothekarzinserhöhungen setzte im Jahre 2000 ein stärkeres Wachstum ein, das sich im laufenden Jahr fortsetzen dürfte. Neuvermietungen im Bestand erfolgen gegenwärtig in der Hälfte der Fälle zu einem deutlich höheren Preis als beim vorangegangenen Mietverhältnis. Zudem werden sich die gestiegenen Heizölpreise in höheren Nebenkosten niederschlagen. Bei den neu vermieteten Wohnungen waren die Mietpreise in den Neunzigerjahren rund 30 % gefallen. Inzwischen ist der Rückgang gestoppt worden.

Die Preise für Eigentumswohnungen und insbesondere für Einfamilienhäuser haben sich früher von der Krise erholt als jene neuer Mietwohnungen. Ab 1997 haben sie sich stabilisiert, und in jüngster Zeit sind nicht nur an guten Lagen Preisanstiege zu beobachten.

Soziale Entmischung

Mit dem entspannten Wohnungsmarkt der Neunzigerjahre sind für viele Personen und Haushalte die Wahlmöglichkeiten gestiegen. Die Bewohnermobilität hat zugenommen. Sozial stärkere Haushalte sind um so rascher aus ihren angestammten Wohnungen weggezogen, je grössere bauliche und strukturelle Defizite diese aufwiesen und je höher in der Nachbarschaft der Anteil von Ausländern und gesellschaftlichen Aussenseitern war. Daraus entstand in einzelnen Siedlungen und Quartieren eine besondere Dynamik. Die entstehenden Lücken blieben leer oder wurden immer mehr durch sozial labile Bevölkerungsschichten gefüllt. Diese stiessen in der Regel auf eine einheimische Bewohnerschaft, deren ökonomische und soziale Situation ebenfalls unsicher war. Nachbarschaftskonflikte, Verstösse gegen die Hausordnung, Vandalismus und erhöhte Kriminalität führten zu einer Imageverschlechterung der Wohnanlage und Wegzügen der besser gestellten Bewohnerschaft. Am Schluss dieses Prozesses verblieb eine hohe Konzentration von Haushalten mit sozialen und ökonomischen Problemen und/oder einseitig dominierenden Nationalitäten, eine Problematik, die neue Formen der baulichen und sozialen Erneuerung verlangt.

Veränderungen auf der Anbieterseite

Die Wohnungswirtschaft hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Wie in andern Wirtschaftsbereichen kam es zu Fusionen, Übernahmen, Ausgliederungen und Rationalisierungen bei den Geschäftsabläufen. Neue Akteure sind auf den Markt getreten. Das Geschäft mit Wohnungen steht stärker als früher in Konkurrenz zu anderen Anlagemöglichkeiten und wird deshalb zunehmend renditeorientiert betrieben. Grosse Veränderungen sind vor allem bei den Rahmenbedingungen für die Finanzierung zu beobachten. Die Palette der angebotenen Hypothekarmodelle ist breiter geworden, und die Verbriefung von Hypotheken hat an Bedeutung gewonnen. Die Finanzierungsinstitute haben auf die Immobilienkrise mit genereller Zurückhaltung bei der Darlehensgewährung, mit einer Herabsetzung der Belehnungsgrenzen sowie mit der Einführung von objekt- und schulderspezifischen Ratings reagiert.

2.2 Entwicklungstendenzen

Die Entwicklungen in den Neunzigerjahren haben eindrücklich gezeigt, wie stark die Situation im Wohnungswesen von der allgemeinen Wirtschaftslage beeinflusst wird. Dies wird auch in Zukunft der Fall sein. Der zweite wichtige Bestimmungsfaktor ist der durch Individualisierung, Pluralisierung und Erlebnisorientierung gekennzeichnete gesellschaftliche Wandel, mit dem sich auch die Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld verändern.

Aus heutiger Sicht darf davon ausgegangen werden, dass der aktuelle Wirtschaftsaufschwung in dieser Programmphase anhalten wird. Angebotsseitig dürfte sich dies mittelfristig in einem Anstieg der Kostenfaktoren niederschlagen, während sich auf Seite der Wohnungsnachfrage vor allem die Einkommensanstiege auswirken werden. Experten rechnen mit einer zunehmend ungleichen Einkommensverteilung. Dem vom Aufschwung profitierenden Teil der Bevölkerung werden mehr Mittel für das Wohnen zur Verfügung stehen. Sie werden ihren Wohnkonsum ausdehnen. Zudem ist bei guter Konjunktur mit verstärkter Einwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu rechnen, wobei diese anders als in der Vergangenheit eher den kaufkraftstarken Schichten angehören werden. Die zu erwartende quantitative Ausdehnung der Wohnungsnachfrage wird stärker denn je durch qualitative Aspekte überlagert werden. Lebensstilgruppen mit mehr oder weniger homogenen Freizeitaktivitäten, kulturellen Interessen und Lebenszielen werden für die Ausformung der Wohnungsnachfrage zunehmend wichtiger als die traditionellen Bestimmungsgrößen wie Alter, Einkommen oder sozialer Status³. Diese Gruppen stellen immer differenziertere Anforderungen an die Wohnung, das Wohnumfeld und den Wohnstandort.

Die aus der Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem fortschreitenden gesellschaftlichen Wandel zu erwartende Verstärkung, Veränderung und Differenzierung der Wohnungsnachfrage dürfte sich in einer Marktdynamik mit folgenden Entwicklungstrends niederschlagen:

³ N. Schneider / A. Spellerberg, Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität, Opladen 1999.

- Die einkommens- und demografisch bedingte Steigerung der Wohnungsnachfrage wird zu einem weiteren Rückgang des Leerwohnungsbestandes führen. Insbesondere in den Städten und Agglomerationen könnte es schnell zu Marktengpässen kommen. Diese dürften sich auch im Wohnungsbestand in Preissteigerungen niederschlagen, die allenfalls durch Zinsanstiege verstärkt werden.
- Der Bedarf für Wohnbauinvestitionen wird generell zunehmen. Im Bestandesmarkt ist aufgrund der wieder gestiegenen Renditeaussichten mit einer Zunahme der Erneuerungstätigkeit zu rechnen. Offener ist, ob die traditionellen Investoren auch im Neuwohnungsbereich im erforderlichen Ausmass aktiv werden oder ob sie sich angesichts der immer vielfältiger werdenden alternativen Anlagemöglichkeiten und der unsicheren Entwicklung im Mietrechtsbereich eher zurückhalten werden.
- Ebenso wichtig wie die wenigstens regionale Ausdehnung des Angebots wird die Anpassung des Bestandes und der Neuproduktion an die immer differenzierteren Wohnvorstellungen werden. Eine Herausforderung besteht darin, diese frühzeitig zu erkennen und baulich umzusetzen. Ferner wird es immer weniger genügen, allein qualitativ hochwertigen Wohnraum anzubieten; auch das nähere und weitere Wohnumfeld muss attraktiv sein. Insbesondere die Gemeinden werden mehr und mehr gefordert sein, die Wohnungsversorgung als Teil der Standort- und Wirtschaftspolitik zu betrachten und mit ergänzenden stadtplanerischen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Massnahmen günstige Rahmenbedingungen für Wohnbauinvestitionen zu schaffen.
- Unklar ist, ob die steigende Nachfrage den aktuellen Trend zum Wohneigentum stützen wird. Insbesondere ist aufmerksam zu verfolgen, ob sich das von wirtschaftlicher Seite bestehende Bedürfnis nach Mobilität und Flexibilität vereinbaren lässt mit der langfristigen Lebens- und Finanzierungsplanung, die für die Erfüllung des Eigentumswunsches in den meisten Fällen nötig ist.
- Mit den regional zu erwartenden Marktengpässen, Preissteigerungen und Erneuerungsaktivitäten wird die Versorgungssicherung für die wirtschaftlich und sozial schwächeren Nachfragergruppen wieder stärker ins Zentrum rücken. Zum einen dürfte damit der Druck der Öffentlichkeit für wohnungspolitische Massnahmen zunehmen. In Vorbereitung ist auf Bundesebene eine neue Förderungspolitik, welche sich auf die Versorgungssicherung der schwächeren Marktteilnehmer konzentrieren soll.

Diese kann wirkungsvoll nur umgesetzt werden, wenn es den für die Wohnungsversorgung dieser Gruppen wichtigen gemeinnützigen Bauträgern gelingt, die in ihrem Sektor aufgetretenen Finanzierungs-, Struktur- und Organisationsprobleme zu überwinden und sich für neue Aufgaben zu rüsten.

- Mit der zu erwartenden Öffnung der Einkommensschere wird sich die Marktsegmentierung und die Gefahr der Ghattobildung tendenziell verstärken. Für die betroffenen Investoren dürfte damit neben dem traditionellen Geschäft der Wohnungsvermietung das soziale Management immer wichtiger werden. Es geht darum, mit einer sensiblen Vermietungs- und Erneuerungspolitik einer einseitigen Zusammensetzung der Bewohnerschaft entgegenzuwirken und mit einem Paket von Dienstleistungen die Integration unterschiedlicher Gruppen zu fördern und damit die Wohnzufriedenheit zu steigern. Diese Massnahmen erfordern eine enge Zusammenarbeit mit den kommunalen Behörden.
- Schliesslich ist offen, ob die günstigen Wirtschaftsaussichten wieder mehr Spielraum öffnen werden für die Berücksichtigung von raumplanerischen und ökologischen Anliegen bei der Standortwahl, beim Bauen und bei der Bewirtschaftung der Gebäude. Denkbar ist auch eine rein an der Gegenwart orientierte Bedürfnisbefriedigung, die für die Lebensgrundlagen der kommenden Generationen wenig Verständnis aufbringt. In diesem Fall dürfte es wieder vermehrt zur Aufgabe der öffentlichen Hand werden, sich für eine nachhaltige Entwicklung im Wohnungs- und Siedlungswesen zu engagieren.

Folgerungen für das Forschungsprogramm

Die aktuelle Lage und der Ausblick in die Zukunft werfen eine Vielfalt forschungswürdiger Fragen und Probleme auf. Viele wurden bereits früher bearbeitet und müssen daher nicht nochmals untersucht werden. Beispielsweise sind in früheren Knappheitsphasen für die davon besonders betroffenen Gruppen Lösungsansätze erarbeitet und zum Teil auch realisiert worden⁴. Auf sie kann bei Bedarf wieder zurückgegriffen werden. Die Problematik wird zudem in einem internationalen Projekt des Europarates behandelt, an dem auch die Schweiz mitwirkt.

Im Sinne einer prospektiven Forschungstätigkeit stehen daher in der neuen Programmphase Probleme und Phänomene im Vordergrund, die in jüngerer Zeit aufgetreten sind, welche die Entwicklung des Wohnungswesens längerfristig prägen dürften und deren Klärung im öffentlichen Interesse liegt. Ergänzt werden sie durch spezifische Forschungsfragen, die sich im Zusammenhang mit der Umsetzung der Wohnungspolitik des Bundes stellen. Für solche, von politischen Entwicklungen abhängenden und daher noch zu vertiefenden Fragestellungen muss die Ressortforschung einen angemessenen Kreditanteil reservieren. Dies gilt auch für im Programm nicht vorgesehene, aber dennoch interessante Forschungsgesuche, die von Aussenstehenden an das BWO herangetragen werden (Antragsforschung).

⁴ Siehe u.a. die Lösungsmöglichkeiten in "Anders Wohnen - billiger Bauen", Arbeitsberichte Wohnungswesen, Heft 32, Grenchen 1996, das mit BWO-Unterstützung realisierte "Domicil-Konzept" oder die kommunalen Konzepte für Notwohnungen.

Marktanalysen: Der Schwerpunkt Marktanalysen ergibt sich aus der momentan unbefriedigenden Datenlage zur Situation des Wohnungswesens und der Wohnungswirtschaft. In Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Statistik ist die Auswertung der Gebäude- und Wohnungszählung 2000 geplant. Ferner soll das Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs-Immobilienmarkt untersucht werden, wobei insbesondere die Strategien der institutionellen Anleger interessieren. Ein weiteres Thema sind die Veränderungen auf dem Finanzierungsmarkt und ihre möglichen Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung.

Umsetzung der Wohnungspolitik: Beim Schwerpunkt Umsetzung der Wohnungspolitik ist eine Wiederholung der Leerwohnungserhebung im gemäss WEG geförderten Bestand geplant. Zudem müssen im Zusammenhang mit der Umsetzung der neuen Förderungspolitik verschiedene Einzelfragen geklärt werden.

Wohnbedürfnisse und Wohnformen: Der Schwerpunkt Wohnbedürfnisse und Wohnformen umfasst das Thema, bei dem die Evaluation von innovativen Lösungen und die Auswirkungen der Informationsgesellschaft auf das Wohnen im Vordergrund stehen.

Sozialmanagement und Stadtteilentwicklung: Im Schwerpunkt Sozialmanagement und Stadtteilentwicklung werden die begonnenen Arbeiten im Zusammenhang mit Leerständen und sozialer Desintegration fortgesetzt. Zudem sollen die Vorschläge der Eidg. Wohnbaukommission zur Quartiererneuerung und Wohnumfeldverbesserung konkretisiert und beispielhaft umgesetzt werden.

Umsetzung und Verbreitung: Beim letzten Schwerpunkt schliesslich geht es um die Umsetzung und Verbreitung von Kenntnissen und Lösungsansätzen. Geplant sind eine digitale Ausgabe des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS, die Erarbeitung einer Schweizer Beispielsammlung für das Programm der "Best-Practices" von UN/Habitat sowie im Rahmen der UN/ECE punktuelle Unterstützungen der mittel- und osteuropäischen Länder beim Übergang zu einer marktwirtschaftlichen Wohnungsversorgung.

Beschreibung der Einzelthemen

Schwerpunkt: Marktanalysen

1. Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs-Immobilienmarkt

Problembeschreibung

Noch sind nicht alle Wunden verheilt, doch spricht Vieles dafür, dass die Immobilienkrise bald ausgestanden sein wird. Nachfrageseitig zeichnen sich Bedingungen für eine neue dynamische Phase ab. Ob diese eintreten und wie sie sich auf den Wohnungsmarkt auswirken wird, hängt auch von den Absichten und Strategien der Investoren ab. Diese haben sich in den Krisenjahren zum Teil neu organisiert und ausgerichtet. Hinzu kommt, dass sich mit dem Systemwechsel beim Mietrecht eine Veränderung der institutionellen Rahmenbedingungen abzeichnet, die Auswirkungen auf das Investorenverhalten haben könnte.

Forschungsziel

In Anlehnung an frühere Studien⁵ soll eine Befragung unter anderem darüber Auskunft geben, wie die Investoren auf die Immobilienkrise reagiert haben, welche künftigen Absichten sie auf dem Neubau- und Erneuerungsmarkt verfolgen, wie diese durch die Veränderung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen allenfalls beeinflusst werden und welche weiteren Erwartungen an die öffentliche Hand gerichtet sind. Ferner interessieren die Meinungen zur Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und zu den Rollen, die dabei neuen Eigentumsformen wie z.B. dem "Kleinen Wohnungseigentum"⁶ zukommen könnten.

Laufzeit: 2002 / 2003

⁵ P. Farago u.a., Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs-Immobilienmarkt, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 54, Bern 1993.

⁶ D. Dürr, Kleines Wohnungseigentum, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 68, Grenchen 1999.

2. Umgang der Pensionskassen mit den Immobilienanlagen

Problembeschreibung

Pensionskassen haben in den vergangenen rund 30 Jahren beträchtliche Anteile der ihnen anvertrauten Vorsorgegelder im Mietwohnungsmarkt investiert. Sie sind heute Eigentümerinnen eines oft auch preisgünstigen Bestandes, der für die Wohnungsversorgung wichtig ist. Aufgrund der demografischen Entwicklung sind möglicherweise in einzelnen Kassen die Auszahlungen an die Versicherten zunehmend höher als die Einnahmen. Können die Auszahlungen getätigt werden, ohne dass der Immobilienbesitz angetührt werden muss? Welche Strategien verfolgen die Pensionskassen mit ihrem Immobilienbesitz und welche Auswirkungen hätten die Desinvestitionen auf den Wohnungsmarkt und auf die Wohnungsversorgung?

Forschungsziel

In einem ersten Schritt geht es darum, zusammen mit dem zuständigen Bundesamt für Sozialversicherung die in der Problembeschreibung skizzierte Desinvestitionshypothese zu klären. Stellt sich dabei heraus, dass das Problem nicht besteht oder erst zu einem viel späteren Zeitpunkt virulent wird, kann das Thema zurückgestellt werden. Zeichnen sich hingegen Desinvestitionen ab, sollen die Pensionskassen über ihre Strategien befragt und deren möglichen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt untersucht werden.

Laufzeit: 2001 (Vorabklärung) / 2003 (allenfalls Studie)

3. Auswirkungen der Veränderungen im Finanzierungsmarkt auf die Wohnungsversorgung

Problembeschreibung

Wie in der Lagebeschreibung erwähnt, hat sich der Markt für Wohnbaufinanzierungen im vergangenen Jahrzehnt stark gewandelt. Die traditionellen Finanzierungsinstitute bieten nicht nur verschiedene neue Finanzierungsinstrumente an. Sie haben auch die Bedingungen der Kreditgewährung vermehrt an die einzelnen Schuldner und Objekte angepasst. Ferner können Hypotheken immer weniger über die traditionellen Kanäle (Sparanlagen, Kassenobligationen) refinanziert werden. Einen Ausweg stellt die "Sekuritisierung" von Hypotheken dar, die von immer mehr Banken praktiziert wird. Welche Risiken diese Form der Refinanzierung von Hypotheken im Hinblick auf einen allfälligen Börseneinbruch oder anhaltend hohe Zinsen generiert und welche Auswirkungen sich auf den Wohnungsmarkt ergeben könnten, ist weitgehend offen.

Forschungsziel

Hier wird es darum gehen, sich im Rahmen einer Vorstudie einen Überblick über die Finanzierungsprodukte zu verschaffen und allenfalls problematische Entwicklungen zu identifizieren. Diese sollen anschliessend in Einzelstudien vertieft werden.

Laufzeit: 2001 / 2003

4. Auswertung der Gebäude- und Wohnungszählung 2000

Problembeschreibung

Im Vergleich zum Ausland bestehen in der Schweiz beträchtliche Defizite bezüglich Markttransparenz und statistischer Informationen zur Wohnungsverorgung. Lediglich die nur alle zehn Jahre durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung liefert einen umfassenden Datensatz für die Lagebeurteilung. Der im Dezember 2000 durchgeführte Zensus ermöglicht es, die im Wohnungswesen seit 1990 eingetretenen Entwicklungen eingehend zu analysieren und die Versorgungssituation zu beschreiben.

Forschungsziel

Das für die Durchführung der Gebäude- und Wohnungszählung verantwortliche Bundesamt für Statistik plant, die Daten nach verschiedenen Fragestellungen durch externe Experten analysieren zu lassen und ähnlich wie 1990 in einer Publikation zum "Wohnen in der Schweiz" der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Das BWO wirkt bei der Auswahl der zu behandelnden Themen mit und beteiligt sich an der Betreuung der Expertenaufträge. Sollten trotz der Expertenarbeiten für die Wohnungspolitik wichtige Einzelfragen unbehandelt bleiben, soll diesen mit eigenen Untersuchungen nachgegangen werden.

Laufzeit: 2001 / 2002

Schwerpunkt: Umsetzung der neuen Wohnungspolitik

5. Vorbereitung des Bundesgesetzes über die Wohnungsversorgung WVG und Begleitung der WEG- Förderung

Problembeschreibung

Gegenwärtig sind die Arbeiten an einem neuen Bundesgesetz über die Wohnungsversorgung (Wohnungsversorgungsgesetz WVG) im Gang. Vorgesehen ist, dass der Bundesrat im Jahre 2001 die Vernehmlassung eröffnet und innert Jahresfrist die Botschaft zuhanden des Parlamentes verabschiedet. Die neue Gesetzesgrundlage könnte im Laufe des Jahres 2003 in Kraft treten und das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) ablösen. Da die WEG-Geschäfte eine Laufzeit bis zu 30 Jahren aufweisen, muss die Entwicklung des geförderten Bestandes weiterhin aufmerksam verfolgt werden.

Forschungsziel

Es ist damit zu rechnen, dass im Zusammenhang mit der Botschaft zum WVG bzw. mit der Vorbereitung der Umsetzung Einzelfragen auftauchen werden, die durch Expertisen geklärt werden müssen. Dies war bereits im Laufe der Arbeiten an der Vernehmlassungsunterlage der Fall. Aus heutiger Sicht könnten solche Fragen zum Beispiel die für die allgemeine Förderung massgebenden Nachhaltigkeitskriterien oder die Auswahlkriterien für die Unterstützung von Modellvorhaben betreffen. Ferner dürfte die adressatengerechte Aufbereitung und Bekanntmachung einer neuen Bundeshilfe einige Mittel beanspruchen. Parallel zur Vorbereitung der neuen Gesetzgebung muss schliesslich auch die Entwicklung des gemäss WEG geförderten Bestandes verfolgt werden. Vorgesehen ist insbesondere die Durchführung einer weiteren Erhebung der leer stehenden "WEG-Wohnungen", um die Verlustrisiken abschätzen zu können.

Laufzeit: 2001 / 2002 / 2003

Schwerpunkt: Wohnbedürfnisse und Wohnformen

6. Siedlungsevaluationen

Problembeschreibung

Die Pluralisierung der Haushaltformen und Lebensstile hat dazu geführt, dass das überwiegend stark normierte Wohnungsangebot oft nicht mehr mit den vielfältigen Lebensformen in Einklang steht. Problematisch ist dies nicht nur für die Wohnenden. Auch die Wohnungsanbieter sind aus wirtschaftlichen Gründen an einem langfristig bedarfsgerechten Angebot interessiert. Sie sehen sich jedoch damit konfrontiert, dass die Wohnungsnachfrage unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen im Hinblick auf den Wohnstandort, das Wohnumfeld, die Grösse und den Zuschnitt der Wohnung nur schwer einzuschätzen ist. Bewohnerbefragungen zeigen immer wieder eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation, was jedoch gemäss Dissonanztheorie damit erklärt werden kann, dass die Menschen bestrebt sind, die Lücke zwischen einer konkreten Situation und ihren Wunschvorstellungen auf Dauer gering zu halten. Bei unveränderbarer Situation schrauben sie ihre Bedürfnisse zurück und zeigen sich mit den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend zufrieden.

Forschungsziel

Einen Ausweg bietet die Untersuchung von neuen Siedlungen, die mit dem expliziten Anspruch erstellt wurden, den veränderten Bedürfnissen bezüglich Wohnung und Wohnumfeld Rechnung zu tragen. Wie die beiden Evaluationen der Siedlung Davidsboden⁷ gezeigt haben, lassen sich die Unterschiede zwischen den Erwartungen und der Realität einige Zeit nach dem Wohnungsbezug am besten feststellen. Dann haben sich die Bewohner nämlich noch nicht mit der Situation "abgefunden". Deshalb sollen weitere Evaluationen mit dem Ziel unterstützt werden, den Investoren Entscheidungsgrundlagen anbieten zu können. Dabei ist auch dem jeweiligen Kontext der Siedlungen und der Quartierentwicklung genügend Aufmerksam-

⁷ D. Baumgartner / S. Gysi / A. Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 57, Bern 1993; die Publikation der Zweitevaluation ist in Vorbereitung.

keit zu schenken. Es ist zu erwarten, dass in diesem Zusammenhang auch die Frage eines allgemeinen "Evaluationskonzepts" neu zur Diskussion gestellt wird.

Laufzeit: 2001 / 2002 / 2003

7. Auswirkungen der Informationsgesellschaft auf das Wohnen

Problembeschreibung

Noch ist nicht absehbar, wie stark Globalisierung, Digitalisierung und Virtualisierung die Arbeits- und die "Wohnwelt" umformen werden. In Bezug auf das Wohnen interessieren dabei weniger die immer umfangreicheren technischen Möglichkeiten des "intelligenten Hauses". Aus wohnungspolitischer Sicht stehen Fragen im Vordergrund, wie der technische Wandel neue Anforderungen an die Wohnung, das Wohnumfeld und den Wohnstandort stellt, wie diese ausgestaltet sind und welche Folgerungen sich für die Wohnungs- und Raumordnungspolitik allenfalls ergeben.

Forschungsziel

Wird die Wohnung ihre Funktion als individueller Mittelpunkt durch die "Auslagerung" von Firmenarbeitsplätzen in das private Heim verlieren? Werden Nachbarschaften ihre Bedeutung als Raum für soziale Kontakte einbüßen, wenn immer mehr Leute die Möglichkeit haben, sich über das Internet in einem ortsunabhängigen virtuellen Raum zu "treffen" und auszutauschen? Welche Folgen hat der "Durchmarsch" der Telematik u. a. für den Flächenbedarf und für die Grundrissgestaltung, für die Standortwahl und damit die Raumplanung? Forschungsfragen wie diese sollen die möglichen Wirkungen des rasanten Wandels der Informationstechnologie auf das Wohnen sowie den Bedarf für allfällige wohnungspolitische oder raumplanerische Massnahmen aufzeigen.

Laufzeit: 2003

Schwerpunkt: Soziales Management und Stadtteilentwicklung

8. Umgang mit sozialer Desintegration

Problembeschreibung

In verschiedenen Liegenschaften, an zumeist ungünstigen Standorten, vollzog sich mit der Entspannung des Wohnungsmarktes eine soziale Entmischung und Konzentration von sozial schwachen, oft ausländischen Bewohnergruppen. Nicht selten kommt es zu vermehrten Nachbarschaftskonflikten, Verstößen gegen die Hausordnung, Vandalismus und erhöhter Kriminalität. Am Ende der Abwärtsspirale steht eine Liegenschaft mit überdurchschnittlichen Leerständen und schlechtem Ruf, der eine Vermietung mit angemessener Durchmischung verhindert. Dies kann bei den Bauträgern zu Liquiditätsproblemen und - im Fall von WEG-geförderten Liegenschaften - auch zu Verlusten des Bundes führen. Es stellt sich die Frage, mit welchen organisatorischen und baulichen Massnahmen dieser Teufelskreis durchbrochen und die Attraktivität der Liegenschaften wieder erhöht werden kann.

Forschungsziel

Erste Erfahrungen im Umgang mit Problemliegenschaften werden momentan in zwei "Anschubprojekten" zur sozialen Integration gesammelt. Aufgrund ihrer Auswertung sollen die thematischen Schwerpunkte weiterer Projekte festgelegt werden. Das Ziel ist eine Publikation mit Handlungsempfehlungen für betroffene Eigentümerschaften. Darin könnten auch die Erfahrungen aus früher unterstützten Projekten (z.B. Fachstelle Wohnintegration) aufgenommen werden.

Laufzeit: 2001 / 2002

9. Konzepte für die Quartierentwicklung

Problembeschreibung

Konzentrieren sich in einem Gebiet mehrere der in Thema 9 beschriebenen Problemliegenschaften, handelt es sich in der Regel um ein Quartier mit Erneuerungsdefiziten, fehlender Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur, schlechtem Wohnumfeld, Lärmbelästigung und einem überdurchschnittlich hohen Anteil von unterprivilegierten Bewohnergruppen. In diesem Fall genügt es nicht mehr, mit Massarbeit für jede einzelne Siedlung nach Lösungen zu suchen. Es muss ein Quartierentwicklungsprozess in Gang gesetzt werden, der alle relevanten Akteure einbezieht und der sich aus sektoriellen Einzelprogrammen zusammensetzt, die aufeinander abgestimmt sind. Im Zusammenhang mit der Neuausrichtung der Wohnungspolitik war es ein Anliegen der Eidg. Wohnbaukommission, dass der Bund derartige Prozesse fördert.

Forschungsziel

Im Rahmen der BWO-Forschung sollen in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) Beispiele innovativer Stadtteilentwicklungsprozesse dokumentiert, evaluiert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. In diesem Zusammenhang soll ferner auch der Frage nachgegangen werden, nach welchen Kriterien sich eine künftige Förderung der baulichen Erneuerung auf Quartierebene ausrichten könnte.

Laufzeit: 2001 / 2002 / 2003

Schwerpunkt: Information und Umsetzung

10. Nachbearbeitung und Verbreitung von Forschungsergebnissen

Problembeschreibung

Forschungsergebnisse fallen in unterschiedlicher Form an und sind für die jeweilige Zielgruppe im In- und Ausland nicht ohne weiteres direkt zugänglich bzw. effizient nutzbar. Eine adressatengerechte Aufarbeitung zwecks Verbreitung und Nutzung ist daher in vielen Fällen nötig. Dabei wird die traditionelle Buchform immer stärker von modernen Diffusionsmitteln wie CD-Rom, Web-Publishing, elektronischen Newslettern etc. in den Hintergrund gedrängt.

Forschungsziel

Die Verbreitung und Umsetzung ist eine Querschnittsaufgabe, die alle Forschungsthemen betrifft. Bei allen anfallenden Ergebnissen ist jeweils abzuklären, in welcher Form (Berichte, Zusammenfassungen, "Briefings", Presstexte etc.) und auf welchen Kanälen (traditionelle Publikationen, elektronische Newsletter, Tagungen, "Werkstätten", usw.) die jeweiligen Adressaten der Forschungsergebnisse am besten erreicht werden können. Zudem sollen bereits vorliegende Ergebnisse "nachbearbeitet" werden. Zu denken ist dabei an eine digitale Fassung des Wohnungs-Bewertungssystems WBS, an die Weiterentwicklung des Instrumentariums zur Erfassung der Vergleichsmieten, an eine Aktualisierung der CD-Rom "Nachhaltigkeit und Wohnen" oder an Beiträge für das Programm der "Best Practices" von UN/Habitat. Ferner sollen die Informationsvermittlung im Rahmen von UN/ECE weitergeführt und dabei insbesondere die mittel- und osteuropäischen Länder beim Umbau des Siedlungs- und Wohnungswesens unterstützt werden.

Laufzeit: 2001 / 2002 / 2003

Themenübersicht: Schwerpunkte, Arbeits- und Kostenplanung

Nr.	Schwerpunkte Kurztitel der Forschungsthemen	2001	2002	2003
	Marktanalysen			
1.	Verhalten der Investoren		X	X
2.	Pensionskassen und Immobilienanlagen	X		X
3.	Veränderungen im Finanzierungsmarkt	X		X
4.	Auswertung der Gebäude- und Wohnungszählung	X	X	
	Subtotal	100'000.-	150'000.-	200'000.-
	Umsetzung der neuen Wohnungspolitik			
5.	Vorbereitung des WVG und Begleitung der WEG-Förderung	X	X	X
	Subtotal	100'000.-	100'000.-	100'000.-
	Wohnbedürfnisse und Wohnformen			
6.	Siedlungsevaluationen	X	X	X
7.	Auswirkungen der Informationsgesellschaft auf das Wohnen			X
	Subtotal	150'000.-	150'000.-	200'000.-
	Soziales Management und Stadtentwicklung			
8.	Umgang mit sozialer Desintegration	X	X	
9.	Konzepte für die Quartierentwicklung	X	X	X
	Subtotal	200'000.-	200'000.-	150'000.-
	Information und Umsetzung			
10.	Nachbearbeitung und Verbreitung der Ergebnisse	X	X	X
	Subtotal	160'000.-	200'000.-	150'000.-
	Antragsforschung, Forschungsbegleitung	100'000.-	150'000.-	150'000.-
	Verpflichtungen aus dem Programm 1996 - 2000	140'000.-		
	Total	950'000.-	950'000.-	950'000.-

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	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.15	N° de commande	725.017 f
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.10	N° de commande	725.019 f
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 Willimann	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 Willimann	160 pages	Fr. 11.20	N° de commande	725.022 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	N° 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	N° di ordinazione	725.027 i
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	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	N° 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	N° de commande	725.033 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	N° de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi / Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	N° di ordinazione	725.035 i

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	N° 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	N° 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	N° de commande	725.040 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	N° de commande	725.042 f
Band	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	N° 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	N° 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	N° 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	N° 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	N° 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	N° 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	N° 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	N° 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	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse / Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages / Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	N° de commande	725.053 f
Band	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	N° 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	725.056 d
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	164 pages	Fr. 20.40	N° 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	N° 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	N° 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	N° 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	N° 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 CRL	44 pages	Fr. 5.60	N° de commande	725.062 f
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	N° de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 f
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	N° de commande	725.064 d
Band	65	1997	Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs / Aktualisierung 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 Seiten	Fr. 12.35	Bestell-Nummer	725.065 d
Volume	65	1997	Prévisions des besoins régionaux de logements / Réactualisation 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 pages	Fr. 12.35	N° de commande	725.065 f
Band	66	1998	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66	1998	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	N° de commande	725.066 f
Band	67	1999	Wohnbau- und Eigentumsförderung - Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr. 18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume	67	1999	Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété - Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr. 18.30	N° de commande	725.067 f

Band	68	1999	Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.068 d
Volume	68	1999	Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.068 f
Band	69	2000	Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen / Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000	94 Seiten	Fr. 20.00	Bestell-Nummer	725.069 d
Volume	69	2000	Concevoir, évaluer et comparer des logements / Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000	94 pages	Fr. 20.00	N° de commande	725.069 f
Volume	69	2000	Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto / Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Edizione 2000	94 pagine	Fr. 20.00	N° di ordinazione	725.069 i
Band	70	2001	Wohnforschung 2001 - 2003 / Programm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	33 Seiten	Fr. 7.00	Bestell-Nummer	725.070 d
Volume	70	2001	Recherche sur le logement / Programme de la Commission de recherche pour le logement CRL	32 pages	Fr. 7.00	N° de commande	725.070 f

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	N° 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	N° de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen 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 Stoos	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	N° 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	N° 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	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	N° 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	N° 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 Hypothekarzinsserhöhungen 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	N° 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	Abaissier 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	N° 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	N° de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	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
Heft	32	1996	Anders Wohnen - billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt-und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

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

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

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