

# Nochmals : Notstand Wohnen?

Autor(en): **Nydegger, A.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **49 (1974)**

Heft 4

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104374>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

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

In meinem ersten Vortrag (s. Wohnen 12/73) habe ich von allgemeiner Warte aus versucht, die Wohnproblematik zu umreissen. Nun möchte ich als Spezialist, als Volkswirtschaftler, noch einige Gedanken über die Ursachen der heutigen Wohnsituation hinzufügen: zuerst zur Entwicklung des Bedarfs und nachher zur Entwicklung der Bedarfsdeckung, also zu Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt.

Auf der Bedarfsseite beruhen die meisten Erscheinungen und Veränderungen auf dem überaus raschen Wirtschaftswachstum. Das Wirtschaftswachstum kommt nicht nur in steigenden Einkommen zum Ausdruck, sondern auch in grundlegenden Veränderungen der Branchenstruktur. Der Anteil der in der Landwirtschaft und im Handwerk Beschäftigten sinkt, Industrie und Dienstleistungen sind auf dem Vormarsch. Das Heer der Unselbständigerwerbenden wird immer grösser, die Zahl der Selbständigerwerbenden schrumpft zusammen. Auffallend gegenüber früher ist auch die Zunahme der Frauenarbeit; fast alle Frauen sind heute vor ihrer Verheiratung und manche auch nachher noch berufstätig.

### Welches sind die Folgen für das Wohnen?

Erstens haben sich viele frühere bäuerliche und handwerkliche Grossfamilien, worin mehrere Generationen zusammenwohnten, in Kleinhaushalte aufgeteilt: Die Kinder nehmen sich eine Kleinwohnung, sobald sie genügend verdienen, die Eltern bleiben allein zurück, und auch die Grosseltern hausen für sich. Deshalb steigt der Bedarf an Wohnungen.

Zweitens haben das Wirtschaftswachstum und der Branchenstrukturwandel zur Urbanisierung des Lebens zur Verstädterung geführt. Heute wohnen rund 55% unserer Bevölkerung in Agglomerationen mit über 10000 Einwohnern, und wenn der Trend anhält, werden es um die Jahrtausendwende 80% sein. Die Abwanderung in die Städte verursacht eine zusätzliche Wohnungsnachfrage, ganz unabhängig von der allgemeinen Bevölkerungszunahme in der Schweiz. Ausserdem werden durch die Konzentration der Bevölkerung und Wirtschaft auf engem Raum die Bodenpreise und somit die Wohnko-

sten in die Höhe getrieben. Die Konzentration hat auch der technischen und menschlichen Umwelt, von der die Wohnqualität mit abhängt, ihren Stempel aufgedrückt.

Drittens wird mehr und mehr Wohnraum in den Stadtzentren zweckentfremdet, das heisst in Büros und dergleichen umgewandelt. Dieser Wohnraum muss an den Stadträndern neu geschaffen werden.

Viertens ist die Nachfrage nach Zweitwohnungen eine Folge des Wirtschaftswachstums. Immer mehr Leute können sich aus ihrem Einkommen eine solche Wohnung leisten, und bei mehr und mehr Menschen wächst das Bedürfnis nach einem zweiten Zuhause infolge des hektischen Stadtlebens und des Mieterdaseins. Häufig ist auch die inflationsbedingte Flucht in die Sachwerte mit im Spiel. 1970 waren erst etwa 6% des Wohnungsbestandes Zweitwohnungen; bis zur Jahrtausendwende kann sich ihre Zahl gut und gern verdrei- bis vervierfachen.

Fünftens steigt der Anteil der Mieter als Folge der Verstädterung, während derjenige der Erstwohnungseigentümer immer mehr zurückgeht.

#### *Eigentümerwohnungen in % aller Wohnungen*

1960	33,7
1970	28,1

Im Kanton Zürich werden noch rund 18% der Wohnungen vom Eigentümer bewohnt, in Appenzell Innerrhoden hingegen immer noch 60%.

Sechstens: Weil der Anteil der Mieter zunimmt und jener der Erstwohnungseigentümer zurückgeht, steigt einerseits die Kostenempfindlichkeit der Bewohner, andererseits aber auch ihr Sicherheitsbedürfnis, vor allem weil, wiederum zufolge des Wirtschaftswachstums, die Zahl der anonymen Vermieter, wie Immobilienfonds und Pensionskassen zunimmt.

Siebtens sei hinzugefügt, dass auch die technischen Wohnansprüche wachstumsbedingt steigen. Der technische Fortschritt und das steigende Einkommen sind die Voraussetzungen zur Entstehung von neuem Wohnungseinrich-

tungsbedarf wie Waschmaschine, Tiefkühltruhe, Garage.

### Das Fazit

Das Fazit aus unserer Bedarfsanalyse lautet: Das wirtschaftliche Wachstum hat einen zusätzlichen Wohnbedarf zur Folge, sowohl quantitativ wie qualitativ. Zugleich haben die Kostenempfindlichkeit und das Sicherheitsbedürfnis zugenommen.

Auf der Seite der Bedarfsdeckung sollten wir zwischen bisherigem Wohnungsbestand und Neubauten unterscheiden. Der Altwohnungsbestand ist nur beschränkt an den Bedarfswandel anpassbar, daraus entsteht das schon erwähnte Sanierungsproblem. Es ist ein wirtschaftliches Problem. Das Abbruchverbot mag kurzfristig aus sozialen Gründen seine Berechtigung haben; langfristig jedoch droht die Gefahr der Verslumung alter Quartiere, ja sie ist zum Teil bereits Tatsache, auch in der Schweiz.

Und nun noch zu den Neubauten. Hier hat die Inflation alle Rekorde gebrochen. Engpassfaktoren, welche die Teuerung anheizen, sind der Boden und die Arbeitskräfte. Die meisten heutigen Baumethoden sind sehr lohnintensiv, so dass die hohe Lohnkostensteigerung stark auf die Baukosten durchschlägt. Weil bisher an den Brennpunkten der Bautätigkeit, in den Städten und Zweitwohnungszentren, die Wohnungsnachfrage das Angebot übertraf, konnten die Kosten überwältigt werden; mehr noch, die Bauwirtschaft war nicht gezwungen, alle Rationalisierungsmöglichkeiten auszunützen, und sie sah sich auch nicht immer veranlasst, auf die Bewohnerwünsche voll Rücksicht zu nehmen, wie dies bei ausgeglichenem Wohnungsmarkt und bei grösserem Konkurrenzdruck der Fall gewesen wäre. Dass auch die Art der Berechnung der Architektenhonorare als Prozentsatz der Bau- summe nicht gerade rationalisierungsfördernd wirkt, ist bekannt.

Ich glaube, dass wir auf dem Wohnungsmarkt an einer Wende stehen. Heute sind die Miet- und Kaufpreise für Neuwohnungen in Genf, Bern usw. so hoch, dass ganze Blöcke leerstehen. Der prognostizierte Rückgang des jährlichen Neubedarfs von 80000 auf 50000 bis 60000 Wohnungen wird der Bauteuerung ebenfalls entgegenwirken.