

Gesichtet und gesiebt

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 11

PDF erstellt am: **17.07.2024**

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.

Gesichtet und gesiebt

Neue Hypothekar-Zinssussenkungen

Mit den Grossbanken hat auch die Zürcher Kantonalbank, als grösstes Hypothekar-Institut der Schweiz, eine weitere (die zweite innert Jahresfrist) Zinssussenkungsrunde eingeleitet. Ab 1. Januar 1977 werden somit die Zinssätze für Erste Hypotheken auf 5½% gesenkt. Schon 2 Monate früher, nämlich auf den 1. November 1976, werden die Zinssätze der verschiedensten Formen von Sparheften auch bei der ZKB reduziert. Beispielsweise beträgt der Zins für die normalen Sparhefte ab diesem Datum nur noch 3¼%.

Glückliche Schweiz!

Erstmals seit 16 Jahren liegt die Jahresteuern unter 1%. Der Landesindex für Konsumentenpreise stieg nämlich von Ende September 1975 bis Ende September 1976 nur um 0,9%. Mit dieser bescheidenen Teuerungsrate steht die Schweiz mit Abstand an der Spitze der westlichen Industriestaaten.

Neben den offiziellen Inflationsbekämpfungsmassnahmen durch den Bund (z. B. durch den eidg. Preisüberwacher) haben aber auch andere Faktoren zur erfolgreichen Teuerungsbekämpfung beigetragen. So ermöglichte der hohe Frankenkurs billigere Importe. Aber auch die geld- und kreditpolitischen Massnahmen unter Führung der Nationalbank haben das ihre zu diesem Gesundungsprozess beigetragen.

Neuwohnungszahlen im Rückgang

Im ersten Halbjahr 1976 wurden nur noch 13.201 neue Wohnungen gebaut, was einem Rückgang um fast 43% entspricht. Der Rückgang der Wohnungsproduktion ist in den fünf schweizerischen Grossstädten mit 16,7% am geringsten, wo auch immer noch eine Wohnungsnachfrage besteht. Hingegen ist der Wohnungsproduktionsrückgang mit 55,5% in Gemeinden mit 5000 bis 10 000 Einwohnern am grössten. Ähnlich beträchtlich sind die Rückgänge in den 87 Städten zwischen 10 000 und 100 000 Einwohnern (44,2%) und in den kleineren Ortschaften mit 2000 bis 5000 Einwohnern (46%).

Der Produktionsrückgang ist bei den Einfamilienhäusern geringer (28%) als bei den Mehrfamilienhäusern (44%).

Grundsteuern-Erträge sinken

In den guten Jahren haben einzelne Gemeinden von den Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern gut gelebt. Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Rezession haben die Bodenpreise sinkende Tendenz. Dazu wird sehr viel weniger mit Boden und Immobilien gehandelt als vorher. Die gesamten Grundsteuereinnahmen der zürcherischen Gemeinden sanken 1975 um 42 Mio Franken, d. h. um 17% gegenüber den schon abgesunkenen Erträgen des Jahres 1974.

Wohnbausanierungen in Wien

Um die grosse Zahl der veralteten Wohnungen zu sanieren und den Arbeitsmarkt zu beleben, führt die Stadt Wien seit kurzem eine Wohnungsverbesserungsaktion durch. Die Förderungsbeiträge sind offensichtlich derart grosszügig, dass zu viele Gesuche eingehen und die Verwaltung mit der Vorprüfung der Gesuche überfordert ist und auch die in Aussicht genommenen Mittel nicht ausreichen. Die wohnpolitischen Absichten, die hinter dem Wohnungsverbesserungsgesetz stehen, gehen offenbar in die falsche Richtung. Es sollen fatalerweise nicht die Rentner um Förderungs Mittel ersuchen, sondern eher junge Leute mit gutem Einkommen, die Altwohnungen kaufen und diese mit Staatsmitteln zu sanieren gedenken. Ursprünglich waren die staatlichen Kredite nicht nach oben begrenzt, doch soll die Verwaltungspraxis eine solche in der Grössenordnung um 30 000 Schweizerfranken anstreben.

Das Göhnerloch wird gedeckt

Die Generalunternehmung Ernst Göhner AG ist bekanntlich durch Kauf eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Elektrowatt, hinter der die Schweizerische Kreditanstalt steht, geworden. Ohne diese finanzstarke Rückendeckung wären bei Göhner die Türen zugeschlagen und versiegelt worden. Die Finanzpresse vermutet einen Abschreibungs- und Wertberichtigungsbedarf von rund 100 Mio Franken.

Massive Verluste müssen entstanden sein mit einem Shopping-Center bei Chiasso. Weiter kam der Verkauf von Liegenschaften und Eigentums- und Ferienwohnungen praktisch zum Erliegen. Schliesslich hat das stark rückläufige Bauvolumen sich fatal ausgewirkt.

Als Lichtblick zeigt sich ein wachsender Auftragsbestand für das Ausland. Aber auch im Inland zeichnet sich eine gewisse Morgenröte ab: Verzeichnete die Spitze des Göhnerschen Leerwohnungsbestandes im Jahre 1975 800 Einheiten, so seien zurzeit «nur» noch 640 Eigentumswohnungen nicht vermietet, geschweige verkauft, wodurch immerhin rund 160 Mio Franken Kapital gebunden bleiben.

Auch Mobag braucht Nothilfe

Die 60%ige Mobag-Beteiligung der Motor Columbus ist für diese eine grosse Last. Neben dem Fehlschlag mit der touristischen Überbauung in San Bernardino drücken die über 500 leerstehenden Eigentums- und Mietwohnungen, dazu noch eine nicht vermietete Büro- und Gewerbehäuserfläche von insgesamt 27 000 m². Die Motor Columbus braucht einige Dutzend Mio Franken, um die Löcher zu stopfen und rechnet im Immobiliensektor mit einer Durststrecke von mehreren Jahren. Der finanzielle Ausgleich konnte im Ingenieur- und Elektrizitätssektor gefunden werden.

Stadtzürcherische Wohnkolonien ohne Mietzinssenkungen

Der Stadtrat von Zürich (Exekutive) beantwortete eine «Schriftliche Anfrage» im Gemeindeparlament wegen Mietzinssenkungen als Folge der Hypothekarzinssenkungen im vergangenen Frühjahr negativ. Als Begründung für die Ablehnung einer Mietzinssenkung wurde betont, dass die Stadt bei der Durchführung der erlaubten Mietzinserhöhungen stets sehr zurückhaltend gewesen sei, was schon 1972 ein minus von 30% ausgemacht habe. Die äusserst zurückhaltende städtische Mietzinspolitik im kommunalen Wohnungsbau habe leider dazu geführt, dass die Mittel für den normalen Unterhalt, erst recht aber für die grosszügigen Erneuerungen, weitgehend fehlen.

Die Wohnbautätigkeit sinkt weiter ab

In den Spitzenjahren 1972/73/74 wurden in der Schweiz pro Jahr rund 80 000 Wohnungen erstellt. Fachleute von der Hochschule St. Gallen rechneten mit einem durchschnittlichen Wohnungsbe-

darf von 40 000 bis 50 000 neuen Wohnungen pro Jahr. Tatsächlich können aber für das laufende Jahr nur rund 20 000 bis 30 000 neue Wohnungen erwartet werden. Verständlicherweise hemmt der hohe Leerwohnungsbestand von rund 70 000 Wohnungen die Initiative zum Weiterbauen. Offensichtlich will man zuerst das Überangebot an leeren Wohnungen abbauen lassen.

Von der Haushaltgeräte-Branche

Zu den Haushaltgeräten gehören so ziemlich alle Einrichtungen, die Gas- oder Elektrischanschluss haben und im Haushalt verwendet werden. Für diesen Markt, der u. a. Tiefkühltruhen, Kochherde und Haartrockner umfasst, wird in der Schweiz ein Jahresumsatz von ungefähr 500 Mio Franken geschätzt. Mit der Entwicklung im Baugewerbe wird auch die Haushaltgeräte-Branche schwer getroffen. Es werden wesentlich weniger neue Wohnungen und Häuser eingerichtet, aber auch die Ersatzinvestitionen für Haushaltgeräte gingen spürbar zurück. Die Umsatzeinbussen sanken um bis zu 30% bei den Grossgeräten, um 10% bei den Kleingeräten. Glücklicherweise fangen die Altbausanierungen einen Teil des Nachfragerückganges auf.

Die Sektion Zürich meldet...

Die neue Form der Belastung für Wasser und Abwasser bringt Nachteile mit sich. War es früher möglich, auf Grund der verbrauchten Menge den Überverbrauch an Wasser sofort zu erfassen, ist dies heute nicht mehr möglich. Viele Vermieter werden deshalb «stillschweigend» den Mehrverbrauch bezahlen und ihn nicht mehr weiter verrechnen. Dazu kommt noch, dass die gesamte Menge des Wasserbezuges auch als Abwasser verrechnet wird. Wasser sparen führt deshalb zu doppelten Kostenreduktionen.

Das Gesundheitsinspektorat der Stadt Zürich, Abt. Ölfeuerungskontrolle, führt pro Heizperiode Kontrollen der Brenner durch. Pro Brenner wird eine Gebühr von Fr.30.- verrechnet, diese kann der Heizabrechnung belastet werden.

Die Berechnung der Liegenschaftsteuer erfolgt nicht mehr wie früher.

Massgebend ist der Liegenschaftenertrag. Zu bemerken ist, dass z.B. für die Berechnung Zinserträge von Obligationen nicht berücksichtigt werden. Die Einnahmen aus dem gesamten Grundbesitz in der Stadt Zürich werden mit 8¼% kapitalisiert und davon 0,5‰ als Steuer belastet. Rückwirkend ab 1972 wird die neue Rechnungsart vorgenommen, was teilweise zu ganz beträchtlichen Nachzahlungen führen kann.

Als erste Bank reduzierte die Zürcher Kantonalbank den Hypothekarzins ab 1. Januar 1977 auf 5½%, nachgezogen hat auch die Schweiz. Volksbank und die Suva, letztere allerdings erst per 1. April

1977. Weitere Banken werden folgen, wobei es möglich ist, dass als Daten für die Reduktion 1.7. oder sogar erst 1.10. des kommenden Jahres vorgesehen sind.

Die Verteuerungen von Elektrisch, Abwasser, Wasser, Kehrichtabfuhr, Gebäudeversicherung, Liegenschaftsteuer werden einen beträchtlichen Teil der Einsparungen an Hypothekarzinsen ausgleichen. Ferner ist noch zu beachten, dass Modernisierungen, Umbauten, Erneuerungen Wertvermehrungen ergaben, welche nicht unbedingt voll auf den Mieter überwältigt werden konnten. Bei einer allfälligen Diskussion über die Mietzinse sind alle diese Aufwertungen zu beachten.

Wenn Sie
bei Ihrem Umbauprojekt
auf eine Uto-Offerte verzichten,
machen Sie's
unserer Konkurrenz zu leicht.

Eine Offerte zuwenig
ist ein Risiko zuviel.



Uto Generalunternehmung AG, Abteilung Umbau, Beethovenstrasse 24, 8022 Zürich
Telefon 01 36 69 11

Bitte um Prospekt

Name _____

Firma _____

Bitte um Anruf

Adresse _____
