Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 53 (1978)

Heft: 1

Rubrik: Gesichtet und gesiebt

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Gesichtet und gesiebt

Wohnverhältnisse in Berggebieten

Bis Juli 77 wurden rund 16 000 Wohnungen in Berggebieten mit Bundesbeiträgen von insgesamt 104 Mio Franken baulich saniert. Der Bund will mit der Bereitstellung von jährlichen Krediten diese Wohnungssanierungsaktion in Berggebieten auf lange Sicht weiterführen.

Bauliche Wohnungssanierungen als Daueraufgabe

In einer im vergangenen Sommer in Bern durchgeführten Tagung des Schweiz. Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) wurde festgestellt, dass «rund ein Drittel der 2,3 Mio Wohnungen in der Schweiz mehr oder weniger renovationsbedürftig» seien. Von den benützten Wohnungen weisen rund 330 000 kein Bad oder keine Dusche auf. 21 500 Wohnungen verfügen nicht einmal über eine eigene Küche. 138 000 haben kein eigenes WC, 215 000 keine eigene Warmwasserversorgung (z. B. keinen Boiler), hunderttausende von Wohnungen weisen beispielsweise nur schlecht isolierende, einfach verglaste Fenster und vernachlässigte Dächer auf.

An dieser Tagung wurde betont, dass Modernisierungen und Erneuerungen von Wohnungen eine «soziale, wirtschaftliche und kulturelle Aufgabe darstellen».

Ziegeleien im Aufwind

Die vermehrte Erstellung von Einfamilienhäusern, aber auch die anhaltende Welle von Umbauten und Renovationen haben erreicht, dass die Zürcher Ziegeleien (im Gegensatz zu den Zementfabriken) in eine günstige Marktentwicklung geraten sind, die die Ausschüttung des seinerzeitigen Dividendensatzes von 10 % erlaubt.

Gute Bergbauernhilfe

Der Bund fördert bekanntlich mit anständigen Beträgen Wohnbausanierungen in den Berggebieten. Erfreulich ist, dass die Schweizerische Bundesfeierspende aus dem Erlös von Pro-Patria-Marken und dem Verkauf von Bundesfeierabzeichen einen Beitrag von Fr. 100 000 minderbemittelten Bergbauernfamilien zukommen lässt, damit diese ihre Häuschen baulich sanieren können.

Ein «Ausfallwagnis» im Mietzins

Die Kalkulationen, die zur Festsetzung der Mietzinsen im sozialen Wohnungsbau der BRD führen, beinhalten neben den üblichen Kapitalzinsen die sogenannten Bewirtschaftungskosten. In diesen Bewirtschaftungskosten ist neben dem Anteil für Verwaltung, Abschreibung und Instandhaltung auch eine Pauschale von 2 % für das Mietausfallwagnis enthalten.

Die Jungen sollen bleiben

Küsnacht am Zürichsee ist ein Teil der «Goldküste» und deshalb eine von Reichen bevorzugte Wohngemeinde in der Nähe der Stadt Zürich. Aber auch dies ist nicht ganz problemlos. Eine Umfrage der Gemeindeverwaltung bei Einwohnern im Alter von 20 bis 40 Jahren, die während ¾ Jahren aus der Gemeinde weggezogen sind, war sehr aufschlussreich. Von den Antwortenden haben mehr als die Hälfte erklärt, dass sie gern wieder nach Küsnacht zurückkehren würden, wenn sie eine geeignete und ihren Einkommensverhältnissen entsprechende Wohnung finden würden.

Erfreulich ist, dass der Gemeinderat rasch zu handeln versucht. Er beantragte der Gemeindeversammlung einen Landkauf für 1,1 Mio Franken zur Schaffung einer Landreserve für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Er schrieb an die Stimmbürger, dass eine grosse Nachfrage bestehe nach Wohnungen in Preislagen für Bewerber mit kleinen und mittleren Einkommen. Deshalb sollte die Gemeinde den Wohnungsbau weiterhin fördern und damit Küsnachtern die Gelegenheit geben, auch nach der Verheiratung in der Gemeinde wohnen oder bei grösser gewordener Familie in eine entsprechende Wohnung innerhalb der Gemeinde umsiedeln zu können.

Aktive gemeinnützige Wohnungsunternehmen in der BRD

In den letzten Jahren erreichten die gesamten jährlichen Wohnungsbauinvestitionen in der BRD rund 66 Mia DM. Davon entfallen gut 17 % auf die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, nämlich 11,3 Mia DM pro Jahr.

Neben dem Bau von preisgünstigen Mietwohnungen fördern diese gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auch das Wohnungseigentum. Seit 1950 haben sie mehr als 1,7 Mio Wohnungen geschaffen, die in das Eigentum Privater übergegangen sind. 30 % dieser Eigentumswohnungen sind in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Vorprogrammierte Mietzinssteigerungen in der BRD

1970, also einige Jahre früher als in der Schweiz, wurde in der BRD ein neues Förderungssystem des sozialen Wohnungsbaues eingeführt, das nun in der Rezession seine Tücken zeigt. In jährlich sinkenden Beträgen werden in den ersten zwölf Jahren Darlehensteile zur Verbilligung der Mietzinsen ausgerichtet. Ab 15. Jahr muss jeweils dieses aufgelaufene Gesamtdarlehen mit 6 % Zinsen und 2 % Tilgungen zurückbezahlt werden. Pro Quadratmeter Wohnfläche erhält der Mieter in den ersten drei Jahren 4 DM, vom 3. zum 6. Jahr 3 DM, vom 6. zum 9. Jahr 2 DM und vom 9. zum 12. Jahr 1 DM.

Bei der gegenwärtigen Wirtschaftslage zeigt sich nun, dass die Nettoeinkommen der Bevölkerung stagnieren, die Mietzinsen im allgemeinen eher stabil sind, nur die Mieten im sozialen Wohnungsbau steigen vorprogrammiert. So ist wohl zu verstehen, dass der Neubau von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau überdurchschnittlich abnimmt, was auf die Dauer ungesund ist.

Der gemeinnützige Wohnungsbau in Österreich

Österreich zählt 264 gemeinnützige Wohnungsunternehmungen, die zusammen über 430000 Wohnungen verwalten. Die Jahresproduktion dieser gemeinnützigen Wohnungsunternehmungen zählt etwa 15000 Wohnungen, was mehr als ⅓ aller jährlichen Neuwohnungen ausmacht.

Fertighäuser

In der Nähe von Hamburg war im vergangenen Sommer eine Fertighaus-Ausstellung mit 72 vorgefertigten Eigenheimen von 160000 Interessenten besucht worden. Der wesentlichste Vorteil von Fertighäusern ist, dass sie in immer gleichbleibender Qualität vom gleichen Hersteller zu festen Preisen geliefert werden, also eine Art «Markenartikel ab der Stange» darstellen. Dazu haben sie eine überaus kurze Bauzeit, welche die Baufinanzierung wesentlich erleichtert.