

# Gesichtet und gesiebt

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **53 (1978)**

Heft 1

PDF erstellt am: **16.08.2024**

## **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

## 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 Wohnungsanierungsaktion in Berggebieten auf lange Sicht weiterführen.

## Bauliche Wohnungsanierungen 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 Bundesfeier spende 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 ¼ 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 ge-

schaffen, 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 Wohnungsunternehmen, die zusammen über 430 000 Wohnungen verwalten. Die Jahresproduktion dieser gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zählt etwa 15 000 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 160 000 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.