

# Gesichtet und gesiebt

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **55 (1980)**

Heft 3

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

### Schwindender Leerwohnungsbestand

Der Leerwohnungsbestand in der Schweiz hat innert Jahresfrist um über 8000 Wohnungen abgenommen. Im Dezember 1979 standen noch rund 21 000 vermiet- und verkaufbare Wohnungen und Einfamilienhäuser leer, gegenüber 29 300 zum gleichen Zeitpunkt im Vorjahr. Die Summe der leerstehenden Wohnungen entspricht ungefähr 0,7% des gesamtschweizerischen Wohnungsbestandes. Dabei sagen Durchschnittszahlen diesbezüglich überhaupt nichts aus. Beispielsweise hat es in Rheinfelden und in gewissen anderen Ortschaften viele leere Wohnungen, andererseits besteht in Genf, Basel, Zürich und in anderen Stadtregionen bereits wieder Wohnungsmangel. Für einen echten Wohnungsmarkt braucht es ein genügendes Angebot, aus dem ausgewählt werden kann.

### Das Baugewerbe hat Personalmangel

Das Jahr 1979 verlief für das einheimische Baugewerbe recht erfreulich, weil das Bauvolumen eine Zunahme um 10% verzeichnen konnte und die Preise wieder anstiegen. Für das Jahr 1980 ist eine ähnliche Entwicklung im Gange. Ende August 1979 zählte das Baugewerbe nicht ganz 160 000 Beschäftigte, gegenüber dem absoluten Spitzenresultat vom August 1972 mit 262 000 Bauleuten. Es fehle vor allem an qualifizierten Maurern, Polierern und Bauführern.

### Kein langfristiger Bauwirtschaftsoptimismus

An einer in Engelberg durchgeführten Fachtagung über Fragen der Bauwirtschaft wurde wieder einmal deutlich, wie stark die Baubranche von der öffentlichen Hand lebt. (Der «Gewerbegeneral» und seine Trabanten schimpfen zwar chronisch über die Ausgabenfreundlichkeit des Staates, leben aber direkt und indirekt nicht schlecht von den Aufträgen desselben Staates.) Auf jeden Fall lag der Anteil der öffentlichen Hand am gesamten Auftragsvolumen der Baubranche im Jahre 1955 bei «nur» 29%, stieg dann bis 1975 auf 50% (!) und liegt zur Zeit bei 45%. Der Fribourger Professor Wittmann empfahl der Bauwirtschaft einen Zweckpessimismus, damit die öffentliche Hand auch zukünftig grosse Bauvorhaben in Auftrag gebe. Im übrigen hält Wittmann eine Strukturbereinigung

(Gesundschumpfung), der kleinere Unternehmen zum Opfer fallen würden, als wahrscheinlich.

### Rückgang der Konkurse in der Baubranche

Auch aus der Sicht der angemeldeten Konkurse ist ersichtlich, dass die Wirtschaft in eine Erholungsphase eingeschwenkt ist. Zwar verzeichnete die Gruppe der «Privaten usw.» im zweiten Halbjahr 1979 noch ein markantes Ansteigen der Konkurse, nämlich von 25,9 auf 37,5%. Weiter angestiegen sind auch die Anteile der Gruppe Industrie (von 10,3 auf 13,8%). Andererseits zeigt sich ein Rückgang des Konkursanteils von 25% auf 20,4% im Sektor Bau und Baunebengewerbe.

### Zahlen zur eidgenössischen Wohnbauförderung

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat aufschlussreiche statistische Angaben über die Behandlung von Gesuchen zur Inanspruchnahme der Hilfsmöglichkeiten des WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) bekanntgegeben. Von anfangs 1975 bis Ende 1979 wurden rund 2100 definitive Gesuche für insgesamt 9432 Wohneinheiten (Mietwohnungen, Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser) geprüft. Die Kantone Bern und Luzern scheinen sich mit Abstand am besten auf das WEG eingestellt zu haben, betragen doch ihre Anteile 18,7% und 16,8%. Auch Fribourg und St. Gallen weisen sich aus mit beachtlichen Anteilen von 10% und 9,7%. Dann folgen AG mit 7,8%, VD mit 6,1%, ZH mit 5,2%. Noch geringer sind die Anteile von BS (2,9%), TG (2,8%), SO (2,7%), BL (2,5%) und GR (2,3%).

### Neuer Basler Mietvertrag

In Basel haben der Hausbesitzerverein und der Mieterverband gemeinsam einen neuen Mietvertrag erarbeitet und beschlossen, der für andere Regionen geradezu Modellcharakter hat. Unter anderem behandeln besondere Bestimmungen die «missbräuchliche Kündigung». Beispielsweise sollen Kündigungen ohne Angaben eines sachlich vertretbaren Grundes durch den Richter aufgehoben werden. Allein schon diese einzige Bestimmung zeigt den vorbildlichen Mietvertrag der Basler. Für die mieterfreundliche Praxis der Baugenossenschaften

bringt er diesbezüglich zwar nichts Neues.

### Zürcherischer Einfamilienhaus-Boom

Im Jahre 1979 wurden im Kanton Zürich 2434 Einfamilienhäuser errichtet, was 343 Einheiten mehr sind als im Vorjahr und Rekord bedeutet. Vom ganzen Neuwohnungsbestand machen die Einfamilienhäuser 41% aus. Doch entfallen auf die Stadt Zürich nur 30, auf die Stadt Winterthur 40 neue Einfamilienhäuser. 97% der im Kanton Zürich erstellten Einfamilienhäuser stehen somit ausserhalb der beiden Städte.

### Wachsender Baukreditbedarf

Dem Bericht einer Grossbank konnte entnommen werden, dass die Neubewilligten Baukredite im Jahre 1979 um gut 30% über dem Vorjahresniveau lagen. Das Jahr 1980 werde eine weitere Zunahme der beanspruchten Baukredite bringen. «Der sich namentlich in den grösseren Agglomerationen abzeichnende Bedarf an neuen Mietwohnungen» werde Anreize zu vermehrten Investitionen im allgemeinen Wohnungsbau geben.

### Zürcher Kantonalbank

Die ZKB verzeichnete für das Jahr 1979 einen um 4,6% höheren Reingewinn von insgesamt 40,7 Mio Franken. Im Hypothekargeschäft konnte die viertgrösste Bank der Schweiz ihre nationale Spitzenstellung gut behaupten. Der Nettozuwachs in diesem Bereich betrug 653 Mio Franken, was zu einem Hypothekarbestand von 8,4 Mia Franken führte. Drei Viertel aller Hypothekarkredite betrifft den Wohnungsbau, nämlich 40,5% (3,4 Mia Franken) Mehrfamilien- und 34,5% (2,9 Mia Franken) Ein- und Zweifamilienhäuser. Die zugesagten Baukredite, die aber nur zu rund 60% benutzt werden, betragen Ende Jahr rund 1,2 Mia Franken.

Die durchschnittlichen Passivzinssätze (Kassenobligationen, Sparhefte usw.) haben sich im Berichtsjahr von 5,22% auf 4,8% ermässigt. Dieser Mischzinssatz liegt damit immer noch 0,8% höher als der Satz von 1. Hypotheken. «Allein schon daraus sei eine Verengung zwischen Spar- und Hypothekarsatz zur Zeit nicht möglich».