

Gesichtet und gesiebt

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **56 (1981)**

Heft 7-8

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

Die Kapitalanlagen der schweizerischen Lebensversicherungsanstalten haben zwar Ende 1979 den Betrag von 38,3 Milliarden Franken erreicht (das sind 3,9 Milliarden mehr als im Jahr zuvor), aber der Anteil der Grundpfandtitel hat sich von 27,6 auf 25,3 Prozent auf 9,71 Milliarden Franken zurückgebildet. Konkret heisst das, die Lebensversicherungen ziehen sich aus der Baufinanzierung zurück.

Nicht nur aus der Baufinanzierung hat sich das Kapital zurückgezogen. Die grossen Anleger, die vor allem bei Grossbanken zu suchen sind, so schreibt der SPS-Zentralsekretär Rudolf H. Strahm in seiner «Wirtschaftsnotiz» in den Gewerkschaftszeitungen, haben ihre Vermögen aus Sparanlagen abgezogen und sie vor allem in Dollar angelegt, wo sie heute 18 bis 20% Jahreszins kassieren.

Bei den Grossbanken wurde vom Dezember 1979 bis Februar 1981 mit 1,5 Milliarden Franken viel mehr Geld abgezogen als bei den Lokalbanken mit nur 0,2 Milliarden Franken. Bei den Grossbanken schrumpften die Spareinlagen in diesen vierzehn Monaten um 5,9%, bei den Sparkassen jedoch nur 1,8%. Und diese Spareinlagen sind es, die als wichtigste Mittel für die Hypothekendarlehen der Banken herangezogen werden. Darum die Hypothekarzinssteigerungen.

Auf einen historischen Höhepunkt scheint sich der Hypothekarzins zuzubewegen. Nachdem der Zins für erste Hypotheken seit 1850 erstmals in den zwanziger Jahren dieses Jahrhunderts 5% überstiegen hatte, ist er erst wieder Ende der sechziger und in den siebziger Jahren über 5 und 6% gestiegen. Und jetzt ist innert einem Jahr der Zins für erste Hypotheken von 4 auf 5% gestiegen. Mancherorts sind gar Zinssätze von 5½% üblich.

Die Branchenanteile bei den Bauinvestitionen wurden durch die Strukturveränderungen auf dem Bauproduktmarkt in Richtung Renovation und Umbau verändert. Bei einer Investition von einer halben Million Franken kommt der Maler bei einer Renovation oder einem Umbau auf 35%, bei einem Neubau aber nur auf 3%. Umgekehrt ist ein Baumeister an einem Neubau mit 43%, an einer Renovation aber nur mit 7% beteiligt.

Vermehrt Bauaufträge im Ausland und in Übersee suchen die Bauunternehmungen seit der Rezession. Bei den Grossunternehmungen der Branche liegt der Auslandanteil am gesamten Auftragsbestand zurzeit bei durchschnittlich 40%.

Im Kanton Basel-Stadt sind 1980 421 Neubauwohnungen fertiggestellt worden, aber 446 Wohnungen sind durch Abbrüche verlorengegangen, das sind mehr als doppelt so viele wie im Vorjahr. Angestiegen ist vor allem der Abbruch kleiner Wohnungen. So ist der Abbruch von Einzimmerwohnungen von 6 auf 59 und von Zweizimmerwohnungen von 66 auf 179 Einheiten angestiegen. Vergleicht man die Wohnungsbilanz der einzelnen Wohnungstypen mit der Entwicklung des Leerwohnungsbestandes, so fällt vor allem auf, dass sich der Leerwohnungsbestand an Zweizimmerwohnungen um 4 auf 41 erhöht hat. Der Abbruch von Einzimmerwohnungen hat hier den Leerwohnungsbestand aber um 100 Einheiten verkleinert. Der Leerwohnungsbestand hat am 1. Dezember 1980 in der Stadt Basel 0,46, in Riehen und Bettingen 0,32% betragen.

Der Leerwohnungsbestand in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern hat im Kanton Basel-Land 0,37% ausgemacht. Im Kanton Zürich waren es 0,17% und in der Stadt Zürich gar nur 0,08%. Die Stadt Zürich wird im Kanton noch untertroffen von den Gemeinden Affoltern a.A. und Thalwil mit 0,06, von Wetzikon und Uster mit 0,05 und von Schlieren mit 0,02%. Bei einem schweizerischen Durchschnitt von 0,62% ist das stark unterdurchschnittlich. Über dem schweizerischen Durchschnitt liegen die Kantone Uri mit 1,15, Schwyz mit 0,78, Obwalden mit 1,21, Glarus mit 1,27, Freiburg mit 0,98, Solothurn mit 1,42, Graubünden mit 1,13, Tessin mit 2,99, Waadt mit 0,68, Wallis mit 0,89, Neuenburg mit 2,35 und Jura mit 1,11%. Stark unterdurchschnittlich sind auch die Landkantone Zug und Appenzell-Ausserrhodens mit 0,11 bzw. 0,09 und der Stadtkanton Genf mit 0,17%.

Neue Wohnungen müssen gebaut werden, zum Beispiel in Winterthur. Der Präsident des dortigen Baumeisterverbandes hat erklärt, Winterthur liege mit 20% Wohnungsanteil am Gesamtarbeitsvorrat gegenüber 32 der Stadt Zürich, 37 des Kantons und 29% der ganzen Schweiz am Ende der Rangliste. Und der Präsident des Winterthurer Baumeisterverbandes bekräftigte, alles zu tun, um den dringenden Bau von Mietwohnungen, besonders von günstigen Mietwohnungen, zu fördern. Trotzdem sind dann die Sozialdemokraten im Grossen Gemeinderat mit ihrer Forderung, Wohnungen zu tragbaren finanziellen Bedingungen über den kommunalen Wohnungsbau zu erstellen, abgeblitzt. Immerhin wurde eine zweite SP-Motion überwiesen, die den Stadtrat beauftragt, den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern, Land zur Verfügung zu stellen und günstige Darlehen zu gewährleisten.

Für die Finanzierung von Zweitwohnungen verlangt die Graubündner Kantonalbank etwas höhere Hypothekarzinsen als beim übrigen Wohnungsbau sowie bei den Hypotheken der Wirtschaftsgruppen Landwirtschaft, Gewerbe und Industrie. Wie die meisten übrigen Banken wird die Graubündner Kantonalbank den Zinssatz für die letzteren im Herbst 1981 auf 5,5 Prozent erhöhen, während für die Wirtschaftsgruppen Ferienwohnungen sowie Bauland ein Satz von 5,75 Prozent angekündigt worden ist.

**Beratung
Installation
Schalttafelbau
Service**

Tel. 301 44 44

ELEKTRO

COMPAGNONI

ZÜRICH