Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 62 (1987)

Heft: 10

Artikel: Abbruch und Leerstand : zu Unrecht verpönt

Autor: Grimm, Erwin

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105564

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

Erwin Grimm

Abbruch und Leerstand – zu Unrecht verpönt

An einer Tagung über «Perspektiven des Wohnungsbaus in der Schweiz» im vergangenen September hielt Erwin Grimm, Zentralpräsident des Schweizerischen Baumeisterverbandes, ein beachtenswertes Referat. Obwohl die Redaktion des «wohnens» teilweise anderer Auffassung ist als der Referent, veröffentlicht sie hier als Diskussionsbeitrag einen Teil seiner Ausführungen. Zu dieser auszugsweisen Publikation ist noch beizufügen, dass der Referent auch Möglichkeiten aufgezeigt hat, die die Nachfrage nach Wohnungen allenfalls auch steigern können.

Die Steigerung oder Verminderung des Wohnungsbedarfes ist nicht nur von der Kaufkraftsteigerung der privaten Haushalte abhängig. Es kommt ein weiterer Faktor dazu, ich meine die Überalterung, also der Ersatz von alten Wohnungen durch neue. Wir stellen heute rein optisch, aber auch durch rechnerische Überlegungen fest, dass die heutige Neubautätigkeit – inbegriffen die Renovationen – die Überalterung, ja teilweise Verslumung der Wohnsubstanz bei weitem nicht aufzuhalten vermag. Rund ein Viertel der Wohnungen ist heute mehr als 80 Jahre alt, also noch im letzten Jahrhundert erstellt. Ein weiteres Viertel sind sogenannte Vorkriegswohnungen oder während des Krieges (Materialmangel!) erstellt worden. Somit ist die Hälfte der heute belegten Wohnungen (1,3 Millionen Einheiten) in irgendeiner Form renovationsbedürftig. Es muss exotisch vermietet werden und steckt damit die Umgebung an. Der bekannte Prozess der Quartierverslumung beginnt. Die heutige Politik in einigen Städten der Schweiz geht leider in diese Richtung.

Allein um der Überalterung der Wohnsubstanz zu begegnen, ungeachtet aller übrigen Einflüsse, wären jährlich 15000 bis 20000 der ganz alten Wohnungen zu ersetzen. Wenn in der Zukunft höhere Leerwohnungsbestände festzustellen sind, so wird vor allem diese überalterte Wohnungskategorie dazu beitragen. Nicht etwa, weil keine Wohnungsnachfrage besteht, sondern weil solche ausgedienten Objekte gar nicht mehr gefragt sind. Mit dem Absterben der heutigen – vorwiegend älteren – Benützer von Altwohnungen stirbt auch die Vermietbarkeit. Die neuen Alten sind sich an einen anderen Wohnkomfort gewöhnt und werden diesbezüglich nicht «absteigen».

Die neuerdings gestellte Forderung nach abbruchprivilegierten Bauzonen (oder Grundstücken) ist keine unrealistische Erfindung von Spekulanten, sondern eine vernünftige Massnahme, um dem herrschenden Trend nach komfortableren Wohnungen nicht ständig neues Kulturland opfern zu müssen, bei gleichzeitiger Überalterung bestehender Bausubstanz.

Einen weiteren Faktor für die Perspektiven des Wohnungsbaus stellt der Leerwohnungsbestand dar. Er wird heute da und dort unterschätzt. Dabei ist dieser Faktor für den Investor von wesentlicher Bedeutung, nicht zuletzt in bezug auf die Mietzinsgestaltung. Ob im Durchschnitt eine neue Wohnung 2, 6 oder 12 Monate leersteht, ist auch eine kostenrelevante Frage. In den frühen 70er Jahren war man sich gewohnt, die Wohnungen zu vermieten, sobald das Baugespann erstellt war. Die Nachfrage war permanent grösser als das Angebot. Später änderten sich die Verhältnisse, der Leerwohnungsbestand nahm zu. Am 1. Juni 1987 waren es noch 18000 Wohnungen oder 0,6 Prozent des Bestandes. Lagerbestände sind bei Konsumgütern nichts Besonderes, sie sind notwendig, um eine zeitlich wechselnde Nachfrage zu regulieren und auszugleichen, um die Produktion zu verstetigen und zu steuern. Dies gilt auch für die Wohnungsproduktion. Es wäre ein wenig mieterfreundlicher Markt, in dem in jedem Zeitpunkt nur genau soviel produziert würde, wie unmittelbar nach Fertigstellung vermietet werden kann. Ein Sockel von Leerwohnungen gehört aus markttechnischer Sicht zu einer transparenten Wohnbauwirtschaft.

Das Sortiment an zur Vermietung bereitstehenden Wohnungen sollte so gross sein, dass ein Nachfrager (Mieter) sowohl bezüglich der Lage wie auch der Grösse und des Preisniveaus eine hinreichende Auswahl hat. Damit verringern sich die sogenannten «Verlegenheitsmieten», wo man nur provisorisch einzieht, weil man das längerfristig Passende noch nicht gefunden hat. Zu rasche Wohnungswechsel sind weder für den Mieter noch den Vermieter von Vorteil. Sie beeinträchtigen den Wohnungsmarkt und führen zu unnötigen Umtrieben und Kosten. Auf der anderen Seite ist zu berücksichtigen, dass die Leerstandskosten – längerfristig betrachtet – auf die Mietzinse durchschlagen, so wie dies bei jeder Lagerhaltung der Fall ist. In dieser Beziehung wird ein Umdenken stattfinden müssen. Die Beurteilung und Diskussion, wie hoch ein abnehmerfreundlicher Leerwohnungsbestand sein darf, um die Produktion zu steuern, aber trotzdem gesamtwirtschaftlich noch tragbar zu sein, ist bis heute etwas zu kurz gekommen. Vielleicht wird dieses Thema noch Gegenstand vertiefter Untersuchungen sein.

Es wäre problematisch, den zukünftigen Wohnbaubedarf zu sehr von der demografischen Entwicklung abzuleiten. Die wirtschaftliche Lage, die Steigerung der Realeinkommen, verbunden mit dem Bedürfnis nach komfortablerer Wohnsubstanz und mehr Wohnfläche, aber auch die Eigenheim-Nachfrage sind so bedeutende Faktoren und fallen mengenmässig derart ins Gewicht, dass sich daraus ganz verschiedene Perspektiven ableiten lassen. Weder Zweckoptimismus noch Zweckpessimismus dürfen Triebfedern sein, um abzustecken, was sich im Wohnungsbau tun könnte.

Schliesslich verbleiben Fragezeichen zur Entwicklung in den einzelnen Landesgegenden. Die Mobilität der Bevölkerung nimmt zu, Arbeitsplatz und Wohnort werden eher noch weiter auseinanderrücken. Wohnqualität ist auch Freizeitqualität, sie verläuft nach anderen Kriterien als die Standortfrage der Arbeitsplätze. Wenn in Zürich die S-Bahn fertig erstellt ist, so erreichen ein Drittel der Schweizer Wohnbevölkerung diese Metropole in weniger als einer Stunde Fahrzeit mit öffentlichen Transportmitteln. Noch später kommt die Bahn 2000. Die Vernetzung von 15 Grossregionen mit beträchtlich mehr umsteigefreien Direktverbindungen wird die Unterschiede in den regionalen Entwicklungen nicht unberührt lassen. Darum können auch regionalisierte Perspektiven höchstens als Anhaltspunkte und Ausgangsbasis dienen; weniger im Sinne von absoluten Werten, eher als Relativzahlen, bezogen auf das gesamtschweizerische Total des zu erwartenden Wohnungsbedarfes.