

Abbruch und Leerstand : zu Unrecht verpönt

Autor(en): **Grimm, Erwin**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 10

PDF erstellt am: **11.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105564>

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.

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 Quartiersverslumung 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 15 000 bis 20 000 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 – Benutzer 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.

Ein 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 18 000 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 auseinandergerückt. 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.