

# "Grosszügige Familienwohnung Fr. 3850.- inkl. NK"

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **68 (1993)**

Heft 5

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106005>

## **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.

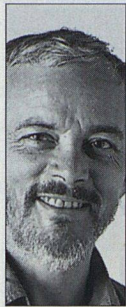
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen 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.

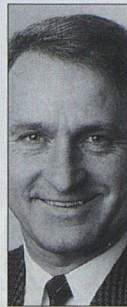
## **Haftungsausschluss**

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.





**NIKLAUS SCHERR,**  
Mieter/-innenverband:  
«Ohne staatliche Hilfe geht es nicht.»



**ROLF HEGETSCHWEILER,**  
Hauseigentümer-Verband:  
«Gegen staatliche Zuschüsse.»



**CLAUDIO MÜLLER,**  
Vizedirektor ZKB:  
«Investitionen in Häuser verlieren an Attraktivität.»



**PETER GURTNER,**  
Bundesamt für Wohnungswesen:  
«Wille zur Sparkultur.»  
FOTOS: PD

# «GROSSZÜGIGE FAMILIENWOHNUNG

**WEH' DEM, DER EINE WOHNUNG SUCHT.** Unter diesem Titel fand in der Zürcher Paulus-Akademie eine bemerkenswerte Tagung statt. Sie bot ein Kaleidoskop verschiedener Meinungen: Mieter/innen- wie Hauseigentümerverband waren vertreten, aber auch Politiker, Vertreter des Bundes und der Stadt Zürich, Berufsleute aus der

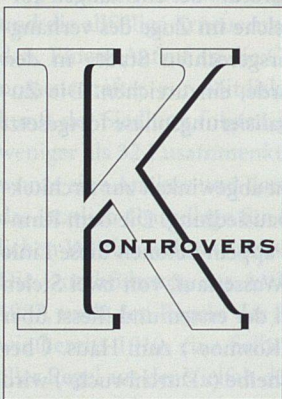
Baubranche und von Banken sowie weitere Interessierte. Merkmal der Diskussionen: Alle sprachen sich gegenseitig Mut zu, mehr Kompromisse einzugehen.

An und für sich lässt sich kaum leugnen, dass für die Durchschnittsschweizerin oder den Durchschnittsschweizer das Mietpreinsniveau durchaus tragbar ist. 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen kosten nämlich nach einer Berechnung des Büros Wüest und Partner im Landesdurchschnitt 1367 Franken – ein Betrag, der von den meisten Haushaltungen aufgebracht werden kann. Trivialerweise beruht aber ein solcher Mittelwert auf teil-

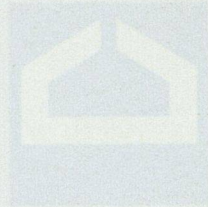
weise sehr verschiedenen Fällen und vermittelt nicht gerade ein aussagekräftiges Bild der Gesamtsituation. Wer heute eine Wohnung sucht, ist – angesichts der ausgesprochen tiefen Wohneigentumsquote in der Schweiz (30 Prozent, im Kanton Zürich gar nur 19,7 Prozent) – auf den angespannten Markt der Mietwohnungen angewiesen. Der tägliche Blick in die Zeitung und verschiedene Untersuchungen zeigen, dass die Preise der auf den öffentlichen Markt gelangenden Wohnungen wesentlich höher liegen, manchmal um das Doppelte über dem durchschnittlichen Betrag. Das hat verschiedene Gründe. Die in Zeitungsinseraten angebotenen Objekte sind oft neuerstellt oder renoviert worden und entsprechend teuer. Ausserdem nehmen Hauseigentümer eine Ausschreibung und Neuvermietung oft zum Anlass, die Miete nach oben zu «korrigieren». Der Mieterinnen- und Mieterverband schätzt, dass rund die Hälfte der neu belegten Wohnungen über den teuren Zeitungsinsera-

tenmarkt vermittelt werden. Die übrigen, meist günstigeren Wohnungen, werden über Wartelisten von Liegenschaftsverwaltungen oder über persönliche Beziehungen vermietet. Niklaus Scherr, Sekretär des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich (MVZ), stellte insofern einen wachsenden Gegensatz zwischen Habenden und Suchenden auf dem Wohnungsmarkt fest – die Schweiz entpuppt sich in dieser Beziehung als Zweidrittelsgesellschaft. Die öffentlich angebotenen Wohnungen seien auch für Leute mit durchschnittlichem Einkommen kaum noch erschwinglich. Der Vertreter des MVZ kam zu dem Ergebnis, dass zum Beispiel eine Verkäuferin heute bis gegen 60 Prozent ihres Einkommens aufwenden müsse, um auf dem Wohnungsmarkt bestehen zu können. Was tun? Niklaus Scherr zeigte sich überzeugt, dass ohne staatliche Eingriffe kaum etwas zu erreichen sei. Er nannte positive Beispiele von Überbauungen – zum Beispiel solche, die nach Wohneigentumsförderungs-Gesetz unterstützt wurden (Finanzierungsmodell des Bundes, das eine anfangs tiefe, aber kontinuierlich steigende Zinslast vorsieht). Und er erwähnte die Stadt Zürich, die Land vorbildlich im Baurecht abgebe – nicht zum Verkehrswert, sondern zu einem Preis, der in Relation zu den Überbauungskosten stehe (zu 12 Prozent der Anlagekosten, im freitragenden Wohnungsbau zu 18 Prozent).

Demgegenüber zeichnete Rolf Hegetschweiler vom Zürcher Hauseigentümer-Verband (HEV) ein anderes Bild. Viele der im privaten Wohnungsbau erstellten Wohnungen seien relativ günstig vermietet. Erst recht diejenigen der Stadt Zürich, sie verlange für ihre Wohnungen im Durchschnitt rund 900 Franken. Anstatt Wohnraum künstlich zu verbilligen, sollte nach Ansicht Hegetschweilers die öffentliche Hand besser auf unnütze Vorschriften verzichten. Wieso könne in Zürich nicht 10stöckig gebaut werden? Staatliche Zuschüsse führten, so der Geschäftsführer des HEV Zürich, zu Zuständen wie einst im Osten: Es gebe zwar billige Wohnungen, aber es werde kaum noch investiert. Er empfahl, erschlossenes Land, das noch unbebaut ist, stärker zu be-







SWV  
 Schweizerischer  
 Verband für  
 Wohnungswesen

# FR. 3850.— INKL. NK»

steuern, und er riet zu einer «Änderung des mieterfreundlichen Mietrechts», das die Investitionslust geschmälert habe. Einig waren sich Rolf Hegetschweiler und Niklaus Scherr nur in einem Punkt: Sie beide versprechen sich wenig von der vom Nationalrat verabschiedeten Vorlage, die den Erwerb von Wohneigentum oder Anteilen einer Baugenossenschaft mit den Mitteln der zweiten Säule vorsieht. Als Vertreter der Banken sprach Claudio Müller, Vizedirektor der Zürcher Kantonalbank. Er skizzierte folgende Randbedingungen: Die Geldinstitute seien Vermittler zwischen Kreditnehmer und Anleger, die unterschiedliche Interessen verfolgten. Die eine Seite möchte einen möglichst tiefen Zins, die andere einen hohen Ertrag. Daneben habe die Bank den Auftrag, einen angemessenen Gewinn zu erwirtschaften. Diese Quadratur des Kreises sei natürlich so nicht lösbar oder einzig über den Kompromiss, dass alle auf etwas verzichteten. Als Beiträge zu einer Entspannung nannte er erstens den Verzicht auf Margen – die Schweizer Banken hätten in dieser Hinsicht im internationalen Vergleich im Hypothekengeschäft die tiefsten Margen. Die ZKB biete beispielsweise seit Jahren mit der 3-Phasen-Hypothek ein Modell an, welches in den ersten Jahren zu Lasten der Bruttogewinnmarge der Bank eine echte Verbilligung der Finanzierungskosten für den Erwerber eines Eigenheims bringe. Zweitens: die Entwicklung innovativer Hypothekarmodelle. Während Claudio Müller das WEG-Modell des Bundes als durchaus sinnvoll, aber aufwendig erachtet, präsentierte er ein Produkt der ZKB: die «Eurotrend-Hypothek»; ein Modell mit variablem Zinssatz, der alle sechs Monate dem Markt angepasst wird. Allerdings werde zum voraus eine Obergrenze vereinbart, für den Kunden gewissermassen eine Versicherung. Claudio Müller zeigte sich überzeugt, dass mit solchen Varianten einiges erreicht werden könnte. Nur musste er eingestehen, dass das vorgestellte Modell unter den Hypothekarmodellen der ZKB von den Kunden nur sehr selten gewählt wird. Weitere Produkte würden aber vorbereitet. Die Prognose Claudio Müllers

lautete: «Sollte in Zukunft die Renditeerwartung bei Liegenschaften weiterhin so schlecht sein, dann verlieren Investitionen in Häuser an Attraktivität.» In den heutigen, sehr mobilen Finanzmärkten gebe es genug Alternativen. Und: «Unbefriedigende Renditen, verbunden beispielsweise mit Aufwand und Ärger mit Mietern und Behörden wegen Auflagen und Vorschriften, schrecken zukünftige Investoren ab. Dies ist eine für den Wohnungsbau sehr gefährliche Entwicklung, die heute schon in Ansätzen erkennbar ist.» Peter Gurtner, stellvertretender Direktor im Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), konterte den Vorwurf Müllers, die WEG-Finanzierung sei zu kompliziert: «Für die Bank gilt es, nur ein Formular auszufüllen. Wer ein Konto bei der ZKB eröffnet, muss mehr Formulare ausfüllen.» Peter Gurtner nannte als Ursachen der gestiegenen Wohnkosten folgende Faktoren: gewachsene Ansprüche (die man allerdings niemandem verbieten könne); Verschärfung der Bauvorschriften, Sicherheitsbestimmungen und Umweltschutzmassnahmen; Verlängerung der Bewilligungsverfahren; und: strukturelle Eigenheiten des Baugewerbes (Zersplitterung in Einzelbetriebe, Einzelfertigung des Bauobjekts, kleinräumige Absatzgebiete, Kartellierung örtlicher und regionaler Teilmärkte). Als Lösung schlug Peter Gurtner den Willen zur «Sparkultur» vor. Das könnte heissen: Das Angebot kleiner Wohnungen erweitern, Ansprüche reduzieren – weniger Perfektionismus, Erhaltung bestehenden günstigen Wohnraums (was eben auch wieder Vorschriften nötig mache), Umwandlung von Gewerbebauten oder der Bau von Behelfsunterkünften und gegebenenfalls von Notunterkünften. Schliesslich sprach sich der Vertreter des BWO dafür aus, vermehrt soziale Kosten und Wohnkosten in ihrem Zusammenhang zu sehen: Arbeitslose müssten eigene Wohnungen bauen, Pflege und Betreuungskosten könnten durch mehr Investitionen ins Wohnen gespart werden.

**JÜR G ZULLIGER**