

Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 12

PDF erstellt am: **11.08.2024**

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.

LEERWOHNUNGSBESTAND IN SICHT? Verschiedenen Pressemeldungen war in der letzten Zeit zu entnehmen, dass vielerorts der Wohnungsmarkt gesättigt sei, und der Neubau von Mietwohnungen einer «Produktion auf die Halde» gleichkäme. Das Monitoring 1995 – eine Beobachtung des Bau- und Immobilienmarktes der Schweiz – relativiert diese Aussagen in bezug auf den Bau von Neuwohnungen. Mit anhaltender Neubauproduktion steigt aber der Druck auf den bestehenden Wohnungsbestand – insbesondere der Baugenossenschaften.

Zwar sprechen die Autoren ebenfalls von einer «für schweizerische Verhältnisse neuen <Sockelleerstandsquote>», betrachten dies jedoch als notwendige Voraussetzung, um überhaupt von einem Wohnungsmarkt sprechen zu können. Der Wohnungsmarkt der 80er Jahre zeichnete sich durch einen starken Nachfrageüberhang aus. Die zu erwartende Dynamisierung in den Bau- und Immobilienmärkten während der nächsten Jahre bringt für die Anbieter neue Chancen,

und es gilt diese rechtzeitig wahrzunehmen, um sich nicht einseitig nur Nachteile einzuhandeln. Je länger, je mehr benötigen die Genossenschaften exakte Vorstellungen und eine mit Fingerspitzengefühl klar formulierte Erneuerungspolitik.

MEHR KONKURRENZ FÜR GENOSSENSCHAFTEN 1994 werden insgesamt etwa 40 000 Wohnungen neu gebaut. Dies nach neuen Komfortmassstäben und auf deutlich tieferem Preisniveau als Jahre zuvor. Das heisst, dass moderne Neuwohnungen auf den Markt gelangen werden, welche sich preismässig nicht mehr so sehr von Altbauten abheben. Bei sinkenden Angebotspreisen ist mit einer grösseren Nachfrage zu rechnen, und dies kann zu Abwanderungen aus Altbauten mit weniger Komfort führen. Die Studie führt aus, dass in der Schweiz 185 000 Haushalte in beengten Verhältnissen, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von weniger als 20 Quadratmetern pro Bewohner (inkl. Küche und Diele) leben. Weitere

300 000 Wohnungen sind einer übermässigen Lärmbelastung ausgesetzt. Ein beträchtlicher Teil dieser Wohnungen dürfte im Bestand von Baugenossenschaften liegen. Sie könnten sich für die Zukunft vor dem Problem sehen, dass ihnen die zahlungskräftigen Mieter/innen in moderne Neuwohnungen abwandern. Da – vor allem in Ballungsgebieten – nach wie vor ein Nachfrageüberhang nach günstigem Wohnraum besteht, ist vorerst nicht mit Leerständen zu rechnen. Jedoch wird der Druck von sogenannten Randgruppen auf die Baugenossenschaften zunehmen. Eine weitsichtige Vermietungspraxis von älteren Beständen muss bei bevorstehenden Erneuerungsarbeiten jedesmal berücksichtigen, ob die vorhandenen Wohnungen künftig noch marktkonform sind, oder ob radikale Grundrisserweiterungen oder sogar ein Neubau auf einem bestehenden Grundstück die beste Lösung darstellt.

WOHNUNGSWECHSEL ALLE 6 JAHRE Ein spielender Wohnungsmarkt führt zu mehr Flexi-

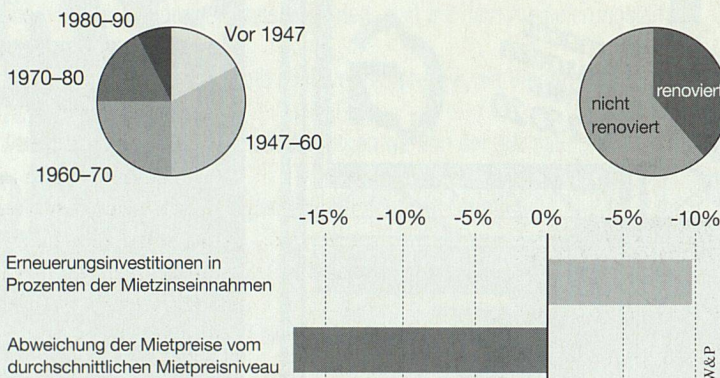
bilität der Nachfrager und zu verschärfter Konkurrenz der Anbieter, was heisst, ein Mieter/eine Mieterin ist schneller bereit, einen Wohnungswechsel vorzunehmen. Diese Tendenz wird verstärkt durch eine Internationalisierung der Wirtschaft und den schnellen gesellschaftlichen und technischen Wandel. Pro Jahr werden drei bis fünf Prozent aller Arbeitsplätze umstrukturiert, abgebaut oder verlagert. Diesen Umständen entsprechend ist die Mobilität der Wohnbevölkerung höher, als gemeinhin vermutet wird. «In der Schweiz wird die Hälfte aller Wohnungen innerhalb von sechs bis sieben Jahren neu belegt.» Insbesondere die Ballungsgebiete weisen eine hohe Bewohnerfluktuation auf.

BU

Quelle: Bau- und Immobilienmarkt Schweiz, Monitoring 1995, Verlag W & P Zürich, 1994.

Das Monitoring 1995 erhalten Sie bei:
Wüest & Partner, Rauminformation, Torgasse 4, 8001 Zürich; Telefax 01 262 00 08

Preis für das erste Exemplar Fr. 250.–
(jedes weitere Fr. 150.–)



Struktur des Wohnungsbestandes und Erneuerungsverhalten der Genossenschaften. Stand 1993

Von den weit unter dem Durchschnitt liegenden Mieteinnahmen werden weniger als 10 Prozent für Unterhalt und Erneuerung aufgewendet. Dieser Wert erlaubt keine nachhaltigen Eingriffe in die Substanz.

Quelle: BFS, Berechnung W & P