

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme  
**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung  
**Band:** 39 (1982)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Trendumkehr im Wohnungsbau?  
**Autor:** Frangi, Bruno  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-782874>

### **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:** 10.08.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Trendumkehr im Wohnungsbau?

Von unserem Bundeshauskorrespondenten Bruno Frangi

Der Wohnungsbau ist in der Schweiz, nachdem das Wohnbauvolumen 1976 auf einen absoluten Tiefpunkt abgesackt ist, wieder zu einer wichtigen Konjunkturstütze geworden. Wenn auch Prognosen über den weiteren Konjunkturverlauf schwierig sind, gibt es allerdings heute Anzeichen, die in diesem Jahr eine Abschwächung vermuten lassen.

Wie das Bundesamt für Konjunkturfragen in einem Bericht über die Bautätigkeit der Jahre 1980 und 1981 jetzt ausführt, hat die Bautätigkeit 1980 ein starkes Wachstum erfahren. Damals sind in der Schweiz insgesamt Bauten im Werte von 25,4 Mrd. Franken erstellt worden. Auf den privaten Bau entfielen dabei 16,9 Mrd. Die Bauleistungen nahmen dabei im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 Mrd. Franken oder 20,1% zu. Die baulichen Aufwendungen erreichten nominell das Niveau des Rekordjahres 1972/73. Die angekündigten Bauvorhaben für 1981 – die durch die Veröffentlichung des Berichtes erst Ende letzten Jahres zu erfahren waren – machen einen Wert von 29,4 Mrd. Franken aus, was einer weiteren Steigerung von 16,4% entspricht. Der Bau im allgemeinen und der Wohnungsbau befanden sich in der jüngsten Zeit zweifellos kräftig im Aufwind, ob von Hochkonjunktur oder bereits von Überkonjunktur gesprochen werden muss, ist nicht nur die Sache eines Expertenstreits, sondern der jeweiligen Optik.



Aus Bern berichtet unser Bundeshauskorrespondent Bruno Frangi

## Wohnungsnot und Bauvolumen

In verschiedenen Regionen unseres Landes, insbesondere im Einzugsbereich der Grossagglomerationen, sind preisgünstige Wohnungen wiederum zu einer Mangelware geworden, so dass das Schlagwort von der «Wohnungsnot» zirkuliert.

1980 machte der Wohnungsbau am Bauvolumen einen Anteil von 43% aus – und er ist damit wieder zu einer wichtigen Konjunkturstütze geworden –, und im Vergleich zum Rekordjahr 1973 betrug der Abstand real nur noch 14%. Vergleicht man allerdings die in den beiden Jahren erstellten Wohneinheiten miteinander, so ergibt sich

eine weit erheblichere Differenz: 1973 wurden 81 865 Wohneinheiten gebaut, 1980 nur 40 876. Das mag einestils erklären, weshalb in gewissen Regionen die Nachfrage durch das Angebot nicht gedeckt werden kann.

## Einfamilienhausboom

Eine weitere Antwort belegen die folgenden Zahlen: 1980 wurden insgesamt 16 963 Einfamilienhäuser errichtet, das waren 41,5% aller Wohneinheiten, 1973 lag dieser Anteil bloss bei 16,3%. Des Schweizers liebstes Kind ist noch immer das eigene Dach über dem Kopf, und der Aufwärtsruck von 1980 kann ohne Übertreibung als klassischer Boom bezeichnet werden. Die günstigen Konditionen von seiten der Banken haben diese Entwicklung stark gefördert.

## Strukturverschiebungen

Im Wohnungsbau sind erhebliche Strukturverschiebungen zu beobachten, so hat sich der Trend zu immer grösseren Wohnungen fortgesetzt. Wiesen 1973 noch 24% der Wohnungen ein oder zwei Zimmer auf, 56% drei oder vier Zimmer und nur 20% fünf und mehr Zimmer, war die Verteilung 1980 ganz anders: 46% Drei- und Vierzimmerwohnungen, 38% fünf und mehr Zimmer und nurmehr 16% Ein- oder Zweizimmerwohnungen. Ausserdem ist die durchschnittliche Belegungsdichte von 2,9 Personen im Jahr 1970 auf 2,4 pro Wohnung abgerutscht.

Die durchschnittlichen Erstellungskosten betragen 1980 übrigens für ein Einfamilienhaus 290 000 und für ein Mehrfamilienhaus 170 000 Franken.

## Und die Aussichten?

Der weitere Verlauf der Baukonjunktur lässt sich schwer voraussagen, zwar lassen sich aus den demographischen Faktoren gewisse Bedürfnisse, etwa aus der zu erwartenden Zahl von neuen Haushaltungen, prognostizieren, jedoch ist die Bautätigkeit auch von gesamtwirtschaftlichen Faktoren abhängig. Für 1982 wird eine gewisse Abschwächung erwartet. Einmal sind die Banken bei der Gewährung von Baukrediten zurückhaltender geworden und die Zinsentwicklung der letzten Monate dürfte das ihre dazu beitragen. Im Bauhauptgewerbe sind, wie das Bundesamt für Konjunkturfragen in seinem Bericht meint, noch keine rückläufigen Tendenzen sichtbar geworden, hingegen liegen die Auftragsgrössen von 1981 im Planungs- und Projektierungsbereich teilweise bereits hinter dem Jahresniveau von 1980. Ob dies bereits die Trendumkehr bedeutet? Das Bundesamt für Konjunkturfragen rechnet 1982 jedenfalls mit einer verhaltenen Entwicklung im Wohnungsbau, denn dieser Bereich bewege sich jetzt am «oberen Wendepunkt».

**Elektrische  
Faß- und Behälter-  
pumpen**

**Lutz**<sup>®</sup>

Vertretung in der Schweiz:

**ALFA**

ALFA Ingenieurbüro AG  
Weidenweg 12  
4310 Rheinfelden  
Telefon 061 - 87 65 25

Lager und Service-  
stelle Ostschweiz:

C. Beer Apparatebau  
Anton-Higi-Str. 12  
8046 Zürich  
Telefon 01 - 57 41 74

Bitte fordern Sie  
unsere Prospekte an.

**Wenn  
Punktabsaugung,  
dann**

**Dustcontrol**

CH-6330 Cham  
Riedstrasse 7  
Telefon 042 36 60 44  
Telex 865 333 dust ch

# Ihre Partner Spezialisten der Branche stellen sich vor

## Für gutes, gesundes Wasser:

<b>ADVANCE</b>	Chlorgasgeräte
<b>WEDECO</b>	UV-Entkeimung
<b>FILTRACIT</b>	Filter-Anthrazit
<b>ANTHRASORB</b>	Aktivkohle

**HANS G. FORRER AG 8702 Zollikon**  
Goldhaldenstrasse 25 ☎ 01 391 82 92

## Heizungs- und Klimaoptimierer

Bis heute hat man alle Heizungs- und Klimaanlage in Fabrikations- und Verwaltungsgebäuden, in Schulen, Wohnhäusern und Schwimmbädern zu festen Zeitpunkten ein- und ausgeschaltet. Dabei blieb für die Wahl der Schaltzeitpunkte nichts anderes übrig, als extreme thermostatische Werte anzunehmen. Die Anlagen musste man so früh einschalten, dass selbst an extrem kalten Wintermorgen die Räume bereits behaglich warm waren. Dabei nahm man bei weniger tiefen Temperaturen und gleicher Heizleistung bedeutende Energieverschwendung in Kauf. Wieviel Energie bei einer solchen Anlage mit festen Schaltpunkten verschwendet wurde, das hat man bis vor kurzem nur geahnt. Die Heizungs- und Klimafachleute von Sulzer beschäftigen sich schon seit Jahren damit, neue Wege zur Einsparung von Heizenergie zu finden. Sie erkannten schnell, dass die bisherige gelegentliche Beob-

achtung des Temperaturverlaufes durch den Menschen allein nicht genügt, um eine gute Energienutzung zu erreichen. Deshalb haben sie ein Gerät entwickelt, das fähig ist, durch variable Betriebszeiten den Energieverbrauch um 10-20% zu senken.

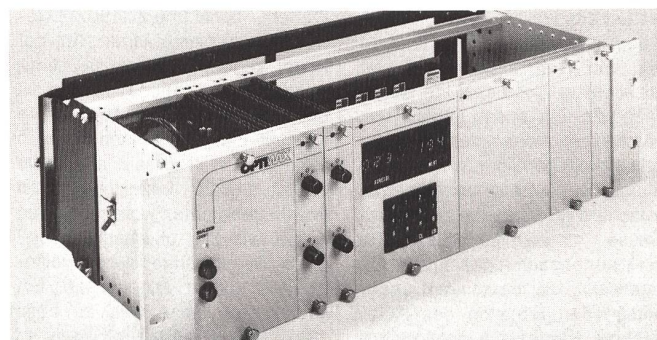
Die erste Serie dieser von Sulzer entwickelten «Sparcomputer» ist fertiggestellt. Bei diesem mikroprozessorgesteuerten Kleincomputer handelt es sich um ein hochentwickeltes Präzisionsinstrument. Durch die zu erzielende Einsparungen amortisiert sich das Gerät in etwa ein bis drei Jahren.

Wo diese Einsparungen zustande kommen, zeigen die anfangs erwähnten Tatsachen. Bei niedrigen Energiepreisen genügt es vollauf, die Anlagen «aus dem Handgelenk» einzuschalten oder zu programmieren – es musste am Morgen nur genug geheizt sein. Inzwischen sind jedoch die Energiepreise stark gestiegen, und die herkömmlichen thermostatischen Steuergeräte mit festen Einschaltpunkten genügen den heutigen

**OBAG** den Andern eine Länge voraus!



Hochdruck-Kanalreinigung  
Spezial Saugfahrzeuge  
Kanalfertigen / Kanalbohrarbeiten  
24 Stunden-Notfalldienst Tel. 081/24 77 66  
7000 Chur Pulvermühlestrasse 54



Anforderungen nicht mehr. Denn jedes Gebäude ist ständig wechselnden Klima- und Temperaturverhältnissen ausgesetzt. Daher braucht es ein feinfühliges Instrument, das die ständigen Klima- und Temperaturschwankungen, aber auch die sich ändernden Nutzungszeiten der Räume laufend zur Kenntnis nimmt und entsprechende Anordnungen trifft. Das neue Gerät stellt sich innerhalb von 48 Stunden nach der Installation individuell auf die jeweiligen Gebäude und die Anlagen ein und findet die optimalen Schaltpunkte.

Das Gerät heisst Optimax-Heizungs- und -Klima-Optimierer. Es kann:

- selbständig lernen
  - sich fortwährend selbst korrigieren
  - Raum- und Wandtemperatur berücksichtigen
  - sich laufend den schwankenden Verhältnissen anpassen
  - Erfahrungen speichern
  - blitzschnell reagieren
  - vollautomatisch arbeiten; nach Inbetriebnahme keine manuellen Eingriffe mehr nötig
- Gebr. Sulzer AG, 8401 Winterthur



Verlangen Sie unsere Informationen über das Aussenisolationssystem mit der längsten Erfahrung.

SAP

Baustoffe + Bauchemie AG

9306 Freidorf TG Tel 071 48 15 45



## CARLO GAVAZZI

**Automationskomponenten von heute für die Welt von morgen**

<b>OMRON</b>	heisst	elektronisch zählen, Niveaus steuern, Temperaturen messen, Objekte berührungslos erfassen.
<b>ASCO</b>	heisst	sämtliche Medien steuern, Drücke und Temperaturen zuverlässig erfassen.
<b>PANTEC</b>	heisst	elektrische Grössen messen.

### CARLO GAVAZZI AG

Kanzleistrasse 80, 8026 Zürich  
Telefon 01 242 31 22

# Ihre Partner Spezialisten der Branche stellen sich vor