Zeitschrift: Schweizer Ingenieur und Architekt
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 109 (1991)
Heft: 48

Artikel: Wohnungsmarkt heute - Strategien für die Zukunft
Autor: Lischner, Karin R.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-86060

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: 06.08.2025

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

Wohnungsmarkt heute – Strategien für die Zukunft

Ein äusserst brisantes Thema, aufgegriffen von Thomas C. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, an der Fachtagung der Hauseigentümerverbände Zürich und Winterthur in Winterthur am 27. September 1991.

Die Wohnungssuche in unseren Städten war schon lange kein Vergnügen mehr. Glücklich waren alle diejenigen zu

VON KARIN R. LISCHNER, ZÜRICH

schätzen, die seit langem eine besassen. Jetzt aber spüren auch diese die angespannte Situation. Wohnen ist teuer geworden. Schon 1986 gaben 40% aller Haushalte mehr als ein Fünftel ihres Einkommens für das Wohnen aus. Betroffen ist die gesamte Bevölkerung, doch unterschiedlich stark. Hohe Wohnkosten haben vor allem Alleinstehende, Pensionierte, junge Haushalte und Alleinerziehende.

Über 20 Mia. Fr. werden jährlich in der Schweiz für Mieten und kleinere Unterhaltsarbeiten ausgegeben. Wohnen ist so teuer geworden, dass diese Tatsache zum Politikum wurde. Das hat den Vorteil, dass auf den politischen Ebenen nach Lösungen gesucht wird, aber auch den Nachteil, dass die Kreditinstitute äusserst zurückhaltend in der Gewährung von Krediten wurden.

Welches sind die Ursachen?

Wohnungsangebot – Nachfrage

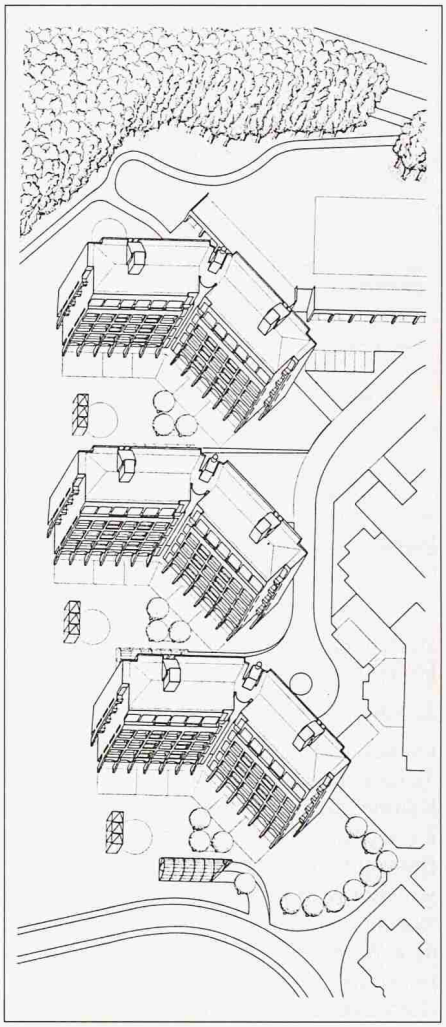
Verschiedene Ursachen haben zu der augenblicklichen Situation geführt.

Einerseits fehlen Wohnungen, andererseits sind die neuerstellten so teuer, dass sie nur schwer vermietet oder verkauft werden können.

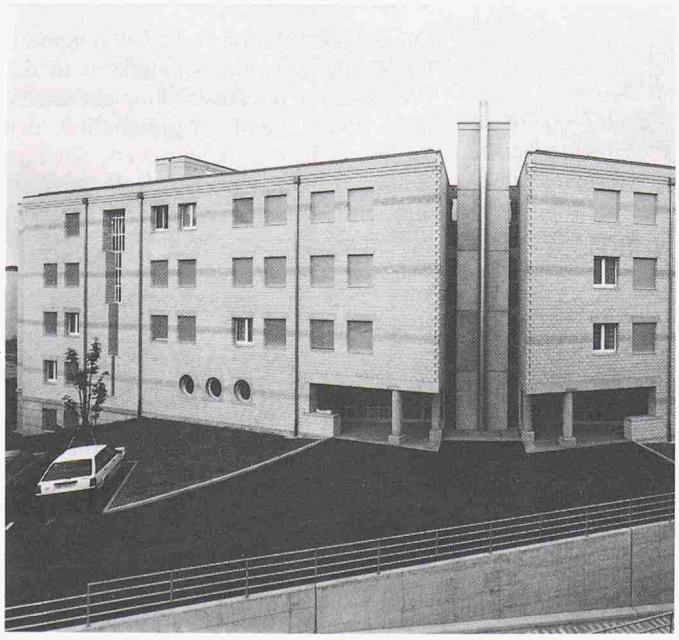
Der Wohnungsmangel

Das Wohnungsangebot hinkt hinter der Nachfrage zurück. Dazu haben unter anderem die «guten» Einkommen geführt, die andere Haushaltsformen zuliessen. Dadurch stieg die Anzahl der Haushalte, und alle benötigen eine Wohnung. Aber auch der unerwartete Bevölkerungszuwachs in den Städten verschärft die Lage.

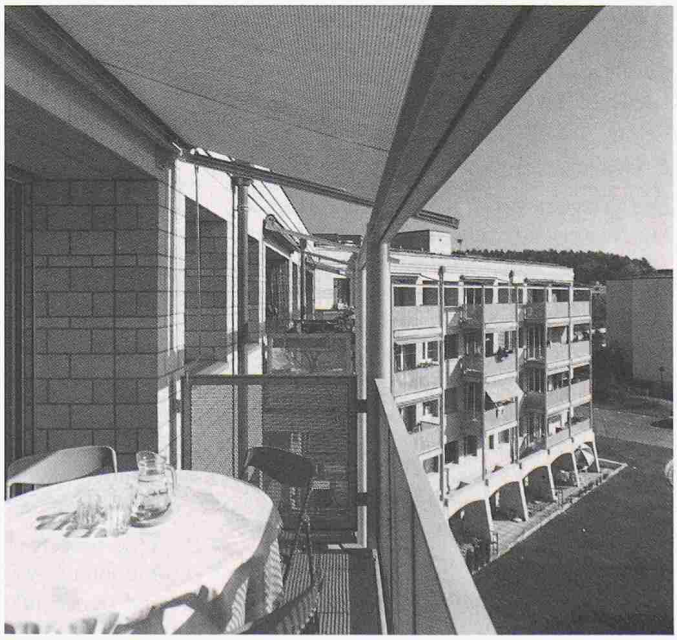
Für das Jahr 1989 hatte eine vom Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegebene Wohnungsmarktprognose unter der Voraussetzung, dass die Bevölkerung nicht mehr zunimmt, 42 600 Einheiten errechnet. Erstellt wurden etwas mehr als 40 000. Aber die Bevölkerung nahm entgegen allen Prophezeiungen wieder zu. Durch dieses Wachstum wer-



Von 1985 bis 1988 wurde in der Grangette der Sektor A mit drei identischen Gebäudekomplexen realisiert



Vom Bund subventionierte Wohnüberbauung «La Grangette» Lausanne (Bild: Studio photo page)



In La Grangette entstanden bisher 78 Wohnungen (Architekt: Atelier Fonso Boschetti, Lausanne) (Bild: F. Bertin)

den in der Schweiz jährlich 12 500 Einheiten mehr notwendig. Das heisst im Klartext: 50 000 Wohnungen fehlen. Und diese Situation wird sich weiter verschärfen. Das fehlende Bauland, die immer noch steigenden Bodenpreise, vor allem aber die Kapitalkosten lassen vermuten, dass immer weniger Wohnungen erstellt werden.

Die Verteuerung

Verschlimmert wird die Situation dadurch, dass die neu gebauten, aber auch die erneuerten Wohnungen der hohen Kosten wegen nur noch schwer zu vermieten und/oder zu verkaufen sind.

Zwischen 1987 und 1990 stieg der Zürcher Baukostenindex um gut 18%. Im gleichen Zeitraum schnellten im Kanton Zürich die Kosten für einen Quadratmeter Bauland rapide hoch, im Durchschnitt von 335 Fr. auf 740 Fr. Dadurch, dass lange Zeit die Hypothekarzinssätze verhältnismässig gering waren, waren die Wohnkosten trotz der hohen Land- und Erstellungskosten tragbar. Nun hat sich aber das Zinsniveau in der Schweiz dem Zinsniveau der angrenzenden Länder angenähert.

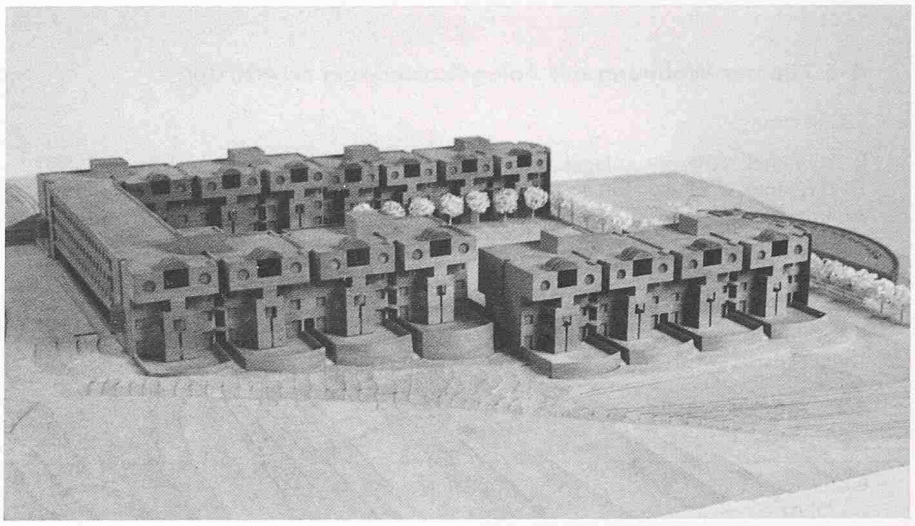
Es liegt heute bei 8%. Das bedeutet nach «Adam Riese», dass die kostendeckende monatliche Miete für eine Wohnung mit Anlagekosten von 400 000 Fr. sage und schreibe 3200 Fr. beträgt. (Soll der Mietzins rund ein Fünftel des Einkommens betragen, bedingt dies ein monatliches Einkommen von 15 000 Fr.; soll ein Drittel nicht überschritten werden, immer noch eines von 10 000 Fr.!) Da solche Einkommen für die gesamte Bevölkerung eine Illusion sind, müssen die Landpreise und die Baukosten sinken.

Geschätzt wird, dass sich die Bodenpreise auf dem heutigen Niveau stabilisieren, wegen der Knappheit des Bodens aber kaum zurückbilden werden. Die Preisspirale wäre damit unterbrochen, das Problem aber ungelöst.

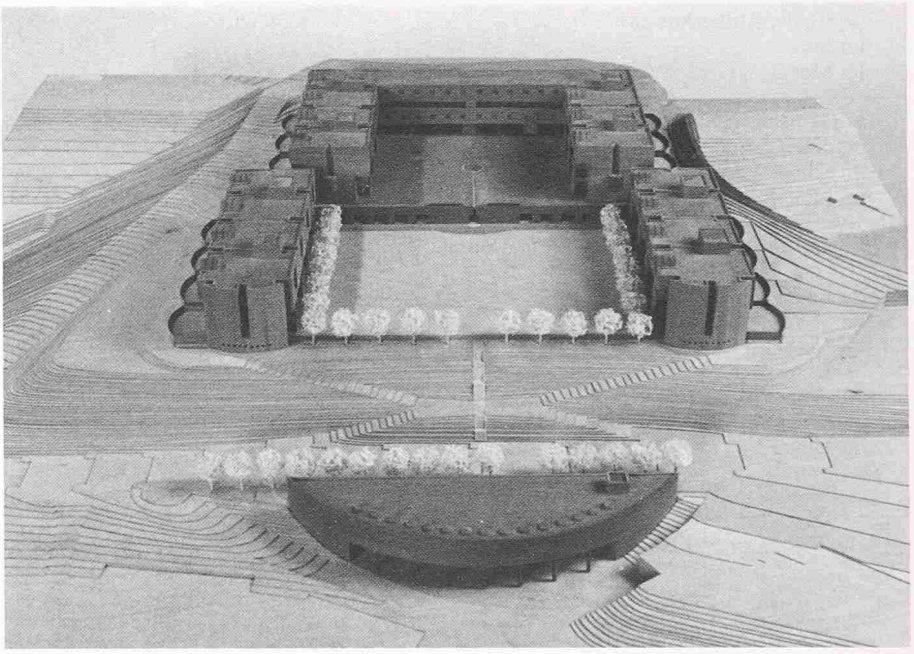
Um die Baukosten zu senken, sind folgende Massnahmen zu empfehlen:

- ein erweitertes Angebot an Kleinwohnungen,
- eine gezielte Reduktion der Einzelwohnung, verbunden mit einer Vergrösserung der Gemeinschaftsanlagen,
- eine Verminderung der Ausstattung der Wohnung,
- eine Anpassung der Investitions- und Betriebskosten an die langfristige Einkommensentwicklung.

Aber alles das wird nicht helfen, die Verteuerung der Kapitalkosten zu kompensieren.



Modellaufnahmen einer Wohnsiedlung am Rande des Dorfes Novazzano bei Chiasso



Die Siedlung, die zurzeit im Bau ist, wird mit Bundeshilfe erstellt (Architekt: Mario Botta, Lugano)

Strategien für die Zukunft

Was wäre zu tun?

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, um die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt kurzfristig zu beheben. Dazu gehören die Erhöhung des Angebotes an Boden und die Verbesserung der Finanzierung.

Die Politik des Bundes beruht bis jetzt vor allem auf dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG; 4. Oktober 1974). Damit wird gezielt der Bau und die Erneuerung preisgünstiger Mietwohnungen, der Erwerb von Wohneigentum und die Erstellung von Alters- und Behindertenwohnungen gefördert.

Mit der Grundverbilligung kann der Mietzins der vorhin erwähnten 4–5-Zimmer-Wohnung auf 5,6% der Anlagekosten, d.h. auf 1867 Fr. im Monat verbilligt werden (s. Tabellen 1–3). Der grundverbilligte Mietzins deckt unter Einberechnung einer jährlichen Mietzinserhöhung während 25 Jahren die Eigentümerlasten. Es handelt sich dabei nicht um eine Subvention, sondern um eine andere zeitliche Verteilung der Kosten.

Daneben gibt es Zusatzverbilligungen, die reine Subventionen sind. Es handelt sich um Mietzinsreduktionen, die nicht rückzahlbar sind. Diese Zusatzverbilligungen sind an Einkommens- und Vermögensgrenzen gebunden oder werden an besonders bedürftige Menschen wie Betagte, Invalide und Pflegebedürftige ausgezahlt.

Ein Behinderter zahlt zum Beispiel für die gleiche Wohnung nur noch 1467 Fr. In verschiedenen Kantonen und Gemeinden gibt es für kinderreiche Familien und Behinderte weitere zinslose Darlehen (siehe ebenfalls Tabellen).

4–5-Zimmer-Wohnung mit Anlagekosten von Fr. 400 000

Finanzierung:		
I. Hypothek, 65% der Anlagekosten = Fr. 260 000 zu 8%	Fr.	20 800
II. Hypothek, 25% der Anlagekosten = Fr. 100 000 zu 8%	Fr.	8 000
Amortisation der II. Hypothek in 25 Jahren	Fr.	4 000
Total Fremdkapitalbelastung	Fr.	32 800
Eigenmittel, Fr. 40 000 zu 8%	Fr.	3 200
Aufwand für Unterhalt/Verwaltung, 0,7% der Anlagekosten (wird alle zwei Jahre um 9% erhöht)	Fr.	2 800
Total kostendeckender Mietzins im ersten Jahr	Fr.	38 800
im Monat	Fr.	3 233
Grundverbilligter Mietzins (= 5,6% der Anlagekosten)		
im Jahr	Fr.	22 400
im Monat	Fr.	1 867
Mietzins nach Abzug der Grund- und Zusatzverbilligung I (= 5% der Anlagekosten)		
im Jahr	Fr.	20 000
im Monat	Fr.	1 667
Mietzins nach Abzug der Hilfe im Kanton Zürich und der erhöhten Zusatzverbilligung I (= 4,68 % der Anlagekosten)		
im Jahr	Fr.	18 720
im Monat	Fr.	1 560
Mietzins nach Abzug der Grund- und Zusatzverbilligung II (= 4,4% der Anlagekosten)		
im Jahr	Fr.	17 600
im Monat	Fr.	1 467
Mietzins nach Abzug der Hilfe im Kanton Zürich und der erhöhten Zusatzverbilligung II (= 2,47% der Anlagekosten)		
im Jahr	Fr.	9 880
im Monat	Fr.	823

Tabelle 1. Finanzierungsmöglichkeiten preisgünstiger Wohnungen mit Hilfe des WEG

Jahr	Vorschüsse für die Grundverbilligung durch den Bund Mio. Fr.	Vorschüsse für die Grundverbilligung durch Dritte 3) Mio. Fr.	Zusatzverbilligung I + II Mio. Fr.
1975 - 1986	9,1	691,4	399,1
1987	- 3,2 4)	101,4	65,7
1988	- 1,6 4)	102,2	49,6
1989	- 0,5 4)	81,0	63,6
1990	- 0,2 4)	162,0	71,6
Total	3,6	1'138,0	649,6 5)
Total Bürschaften für die Restfinanzierung von 1975 - 1990: 1'442 Mio. Fr.			

Tabelle 2. Zugesicherte Bundeshilfe für WEG (Neubauten und Käufe) und WEG-E (Erneuerungen) von 1975 bis 1990

Der Bund unterstützt zudem die Tätigkeit der gemeinnützigen Bauträger durch Bürgschaften, Darlehen und Beteiligungen. Für die Periode 1992–1996 sind Rahmenkredite für nicht rückzahlbare Beträge von 1,2 Mia. Fr. und 300 Mio. Fr. für die Beteiligungen an gemeinnützigen Bauträgern vorgesehen.

Ausserdem fördern Bund und Kantone die Erneuerung von rund 1000 Wohnungen jährlich im Rahmen des Bundesgesetzes über Verbesserungen im Berggebiet.

Allerdings ist man beim Bund der Meinung, dass die vorhandenen Instrumente nicht ausreichen.

Neue Vorschläge

Deshalb wurden vom Bundesrat zwei Kommissionen (Eidgenössische Wohnbaukommission EWK und die Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes) beauftragt, Vorschläge für die zukünftige Wohnungspolitik zu entwikkeln, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Mietpreisbindung und erhöhte Finanzierungsmöglichkeiten gelegt werden sollte.

Beide Kommissionen haben Massnahmen, die den Markt ausser Kraft setzen, abgelehnt und sich für mittel- und langfristige Massnahmen entschieden, die den Markt ergänzen und die Marktkräfte wieder mobilisieren. Dazu gehören:

- Vermehrt Gelder der beruflichen Vorsorge (2. Säule) dem Hypothekarmarkt zur Verfügung zu stellen,
- eine Stabilisierung der Zinsbelastung für den Schuldner durch grössere Verbreitung der Pfandbriefe und Refinanzierung der Hypotheken direkt durch den Kapitalmarkt,
- Einführung der Marktmiete verbunden mit einer Subjekthilfe (was sich jedoch als Bumerang erweisen kann: steigen werden die Mieten der Altwohnungen)
- eine bessere Verfügbarkeit von Bauland.

Zum letzten Punkt hat die EWK einen Entwurf für einen Bundesbeschluss über die Erhöhung des Angebotes von Bauland vorgelegt. Der Eigentümer soll das Recht haben, sein Grundstück auf eigene Kosten zu erschliessen, wenn das nach Ablauf von drei Jahren seit dem ersten Gesuch noch nicht geschehen ist. Ausserdem soll die Möglichkeit geschaffen werden, von Bundes wegen das Baubewilligungsverfahren einzuleiten, wenn für ein im Zonenplan als Bauland ausgewiesenes Grundstück keine Bauvorschriften bestehen.

Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) widersetzt sich dem Erlass eines solchen Bundesbeschlusses. Der Bundesrat hat sich dieser Auffassung vorläufig angeschlossen.

Augenblicklich wird vom Bundesamt für Raumplanung überprüft, ob Bauland wegen mangelnder Erschliessung durch die Gemeinden oder wegen Hortung fehlt.

Die Vorschläge des EJPD (Bericht «Bausteine zur Bodenrechtspolitik») für Massnahmen zur Verbesserung des Bodenrechts sollen bis 1984 durch eine Expertenkommission beraten werden. In diesem Zusammenhang soll auch die ebenfalls von der EWK zur Diskussion gestellte Schaffung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts für Mieter beraten werden. Statt Problemlösungen zu suchen, werden also Massnahmen diskutiert.

Eigentumsförderung

Zu den langfristigen Massnahmen gehört auch die schon lange propagierte breitere Streuung des Eigentums. In der Schweiz sind – wie allgemein bekannt – nur 30% aller Wohnungen Eigentum ihrer Bewohner, im internationalen Vergleich eine sehr geringe Rate. Verschärft wird diese Situation dadurch, dass die Eigentumsquote in den Agglomerationen wesentlich niedriger ist. 1980 betrug sie für die Stadt Zürich rund 7%, für die Stadt Winterthur rund 19%.

Allerdings ist die Eigentumsförderung eher eine langfristige Möglichkeit, denn kurzfristig haben vor allem die Eigentümer hohe Kosten. Ihre Lasten nehmen allerdings im Verlaufe der Zeit ab. Zudem nehmen sie an der Wertsteigerung des Bodens teil. Und sie haben von Anfang an einen grossen Vorteil: Sie können ihre eigenen vier Wände und ihre unmittelbare Wohnumgebung selber gestalten. Gesellschaftspolitisch gesehen ein nicht zu unterschätzender Wert.

Kanton	Mietwohnungen	Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen	Total	
AG	13	31	44	1,1 %
AI	0	0	0	0,0 %
AR	32	2	34	0,9 %
BE	187	108	295	7,7 %
BL	78	11	89	2,3 %
BS	35	7	42	1,1 %
FR	341	131	472	12,3 %
GE	0	0	0	0,0 %
GL	4	0	4	0,1 %
GR	68	47	115	3,0 %
JU	33	55	88	2,3 %
LU	464	5	469	12,2 %
NE	209	19	228	5,9 %
NW	0	0	0	0,0 %
OW	0	10	10	0,3 %
SG	103	54	157	4,1 %
SH	0	3	3	0,1 %
SO	37	29	66	1,7 %
SZ	0	3	3	0,1 %
TG	60	21	81	2,1 %
TI	340	231	571	14,8 %
UR	0	4	4	0,1 %
VD	278	143	421	10,9 %
VS	184	359	543	14,1 %
ZG	29	0	29	0,8 %
ZH	79	4	83	2,2 %
Total CH	2574	1277	3851	100,0 %

Tabelle 3. Der Bund fördert Wohneigentum und Mietwohnungen: 1990 geförderte Wohnungen, nach Kantonen und Kategorien

Adresse der Verfasserin: *K.R. Lischner*, Dipl. Arch. ETH/SIA, Allenmoosstr. 125, 8057 Zürich.

Neues Bauen 1920–1940 im Kanton Solothurn

Zwischen Internationalismus und Provinzialismus

VON CLAUDIO AFFOLTER, ZÜRICH

Solothurn und das Neue Bauen, zwei Begriffe, die kaum grosse architektonische Assoziationen wecken, obwohl hier mit *Hans Bernoulli, Robert Maillart, Hannes Meyer, Karl Moser* und *Otto Rudolf Salvisberg* Persönlichkeiten wirkten, die die Schweizer Moderne wesentlich mitgeprägt haben.

Im Sog dieser berühmten Schrittmacher der Moderne haben auch einheimische Architekten und Ingenieure kühne Neuheiten entworfen und ausgeführt, sind damit aber von den einschlägigen Architekturzeitschriften kaum rezipiert worden. Wer kennt schon als Nichtsolothurner *Otto Sperisens* wohlkomponierte Solothurner Villen mit Runderker und geschwungenen Balkonen, die an pragmatisch expressionistische Bauten der besten St. Galler und Lausanner Architekten erinnern? Oder *Walter Adams* Wohn- und Geschäftshaus Touring in Solothurn, das Vergleiche mit Pariser Bauten von *Robert Mallet-Stevens* zulässt? Wer überblickt das eindrückliche Oltner Schaffen der dreissiger Jahre, entworfen und ausgeführt vom Büro *Frey und Schindler*?

Relativierung angebracht

Im Vergleich zu den grossen Zentren Genf, Basel, Biel oder Zürich hat sich die Solothurner Moderne spät, erst nach 1930, richtig ausgebreitet. Das Bauen in Sichtbeton oder mittels Stahlskelett kommt selten zur Anwendung. Die meisten kantigen Kuben sind gewöhnlich verputzte Backsteinbauten, die damals primär wegen der weissen Farbe, der ungewohnten Fassadengliederung und des Flachdachs provozierten. International fordert die Avantgarde billige «Wohnungen für das Existenzminimum», in Solothurn lassen weltoffene Bauherren fortschrittliche Ideen auf ihren individuellen Lebensstil zuschneidern. Die Solothurner Architekten erfüllen die Richtlinien des «befreiten Wohnens» primär in bezug auf den Ausdruck: Grössere Balkone und Fenster, ein begehbares Flachdach und helle