

# Wohnungsbau: Realität - Besinnung - Chance

Autor(en): **Bousch, W.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizer Ingenieur und Architekt**

Band (Jahr): **101 (1983)**

Heft 15

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-75115>

## **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.

## Wohnungsbau: Realität - Besinnung - Chance

Jeder Mensch hat ein biologisches Unrecht, ein Stück Erdoberfläche zu nutzen und dort - alleine oder im Schosse der Familie - in Konsens mit Nachbarn und Gesellschaft zu leben. Das selbstbestimmte Verweilen und Sesshaftwerden an einem Ort, das mit dem Begriff «Wohnen» am treffendsten charakterisiert werden kann, ist sichtbarer Ausdruck von persönlicher Freiheit. Dies mag auch der Grund dafür sein, dass - nach Jahren relativer Ruhe an der Diskussionsfront - das Thema «Wohnungsbau» heutzutage wieder ins Rampenlicht gerückt ist.

In den zurückliegenden Jahren war die Bauwirtschaft mit ihren Kapazitäten stets in der Lage, das existenzielle Bedürfnis «Wohnen» für nahezu jedermann zu befriedigen, so dass ein gravierendes Wohnungsdefizit nicht feststellbar war. In der Folge konjunktureller Fluktuationen der Wohnbautätigkeit stellten sich jedoch auf dem Wohnungsmarkt *unterschiedliche Abhängigkeiten zwischen Angebot und Nachfrage* ein, die von der Entwicklung der Bevölkerung, des Einkommens und der Bedürfnisstruktur beeinflusst wurden. Die Beurteilung der gegenwärtigen Lage auf dem Wohnungsmarkt fällt - je nach politischem oder wirtschaftlichem Standpunkt - recht unterschiedlich aus: Die einen klagen über Wohnungsmangel oder sogar Wohnungsnot, andere sprechen lediglich von marktüblichen Friktionen. Nachdem vor wenigen Jahren noch die Rede von hohen Leerwohnungsziffern (3,7% im Jahre 1976), abgeflachten Nachfragetendenzen, rückläufigem Sachwertdenken und stagnierenden Preisen war, zeigen sich heute - bei einem Gesamtwohnungsbestand von 2,7 Mio Einheiten - auf einigen Teilmärkten erhebliche Engpässe. Und dies, obschon im Jahre 1981 insgesamt 20 170 Gebäude mit 43 348 Wohnungen erstellt worden sind. Dabei lag das Schwergewicht der Wohnbauaktivitäten in den städtischen Agglomerationen und Gemeinden, was mit dem Bau von 15 776 Einfamilienhäusern zum Ausdruck kommt. Dies ist mit ein Grund dafür, dass sich in den städtischen Zentren ein *wachsender Wohnungsmangel* bemerkbar macht. Vor allem dort sind Familien und Alleinstehende, Junge und Alte auf der Wohnungssuche; sie halten begehrtlich Ausschau nach einer auf ihre finanziellen Mittel zugeschnittene Bleibe.

### Wachsende Wohnansprüche: mehr Raum - höhere Qualität

Der *bestehende Nachfragedruck* auf dem Wohnungsmarkt hat verschiedene Ursachen und Hintergründe. Ausgehend von der Einflussgrösse «Hypothekarzins» sowie von der Entwicklung der Bau- und Baulandkosten kann es nicht verwundern, dass die Aktivitäten im privaten Wohnungsbau merklich abgekühlt sind. Die Verknappungserscheinung an preisgünstigen Wohnungen rührt allerdings nicht allein daher, dass der Bau von Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren auf tiefem Niveau stagniert ist. Die Ansprüche der Gesellschaft bezüglich Wohngrösse und Wohnqualität sind im selben Masse gestiegen wie der vom höheren Einkommen «geliftete» Lebensstandard. Im Verlaufe der letzten zwanzig Jahre haben «Herr und Frau Schweizer» *pro Jahr je einen Quadratmeter mehr an Wohnfläche* für sich in Anspruch genommen.

Die statistisch ermittelte *Wohnfläche pro Kopf* ist von 27 m<sup>2</sup> (1960) auf 47 m<sup>2</sup> (1980) angestiegen. Damit wird auch erklärlich, dass - unter Berücksichtigung der annähernden Grössenkonstanz der Wohnbevölkerung - die *Wohnbelegungsichte* von 3,41 (im Jahre 1960) auf 2,38 (1980) gesunken ist.

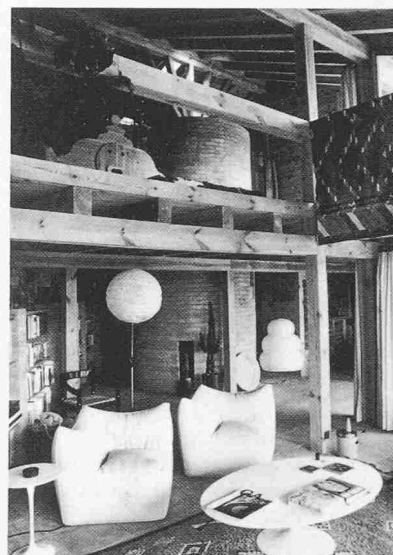
Neben diesen quantitativen Aspekten haben auch *strukturelle Veränderungen* den Wohnungsmarkt und seine Angebotsseite beeinflusst. Von den jeweils *neuerstellten* Wohnbauten in den Jahren 1973 und 1980 ausgehend, sank der *Anteil an Kleinwohnungen* (ein oder zwei Zimmer) am gesamten Produktionsvolumen von 24 auf 16 Prozent, jener der *Grosswohnungen* (fünf und mehr Zimmer) stieg von 20 auf 38 Prozent. Diese Angebotsverschiebung, die nicht zuletzt aus dem wachsenden materiellen Wohlstand in unserem Land resultiert, bekommen in erster Linie alleinstehende Wohnungssuchende zu spüren. Zu ihnen gehört auch jene junge Bevölkerungsgruppe, die, losgelöst vom familiären Herd, einen eigenen «Freiraum» für sich in Anspruch nehmen möchte. Die Mieterschlange wird somit nicht nur länger, sondern auch - bedingt durch das Wohnungsangebot - selektiver.

### Konstante prozentuale Wohnkostenbelastung

Aufgrund der hohen Verschuldungsquote im Wohnungsbau kommt der *Hypothekarzinssentwicklung als Kostenfaktor* eine beträchtliche Rolle bei der Gestaltung der Wohnungsmieten und für die Entwicklung des Lebenskostenindex zu. In der Schweiz wird deshalb im Bereich der Hypothekarzinssätze in Anbetracht der hohen, Ende 1978 auf rund 136 Mia Franken geschätzten Hypothekarverschuldung in Wohnungsbau, Gewerbe und Landwirtschaft seit jeher eine *Niedrigzins-Politik* befolgt. Wenig bekannt dürfte die Tatsache sein, dass - langfristig betrachtet - die prozentuale Wohnkostenbelastung einen *relativ konstanten Verlauf* aufweist. Stellt man die Mietpreis-der Einkommensentwicklung gegenüber, so zeigt sich, dass im Beobachtungszeitraum von 1948-1980 die durchschnittlichen Löhne stärker gestiegen sind als die Mieten; somit konnten die wachsenden Wohnkosten im grossen und ganzen aufgefangen werden.

### Attraktive Förderung des Wohneigentums

Um die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu lösen, genügt es nicht, den Nachfrage-



Die Wohnung ist unbestritten jener bevorzugte Individualbereich, mit dem der Mensch durch Wissen und Fühlen verwurzelt ist

druck ausschliesslich mit Massnahmen quantitativer Art zu entlasten. Mit dem Begriff «Wohnen» verbindet die Gesellschaft Vorstellungen von Geborgenheit in räumlicher Geschlossenheit, aber auch von individueller Gestaltung des persönlichen Lebensbereiches. Zum Wunschdenken breitester Gesellschaftsschichten gehört der Erwerb von Haus- oder Wohneigentum. Im Interesse vieler drängen sich daher Massnahmen auf, welche die gegenwärtigen Rahmenbedingungen der Baufinanzierung verbessern, und zwar im besonderen für jüngere, finanzschwache Leute.

Ausgehend davon haben der *Schweizerische Baumeisterverband (SBV)* und die *Schweizerische Bauwirtschaftskonferenz (SBK)* die *Baufinanzierungsproblematik* aufgegriffen und Vorstellungen für ein *attraktives Bausparen in der Schweiz* entwickelt. Die angebotenen Überlegungen gehen von der Grundidee aus, dass die *Erhöhung des Anteils Eigenwohnraum* am Gesamtwohnraum (er liegt in der Schweiz mit 28% ohnehin sehr tief) von gesellschaftspolitischer Bedeutung ist: Wo nur noch eine kleine Minderheit an Grund und Boden sowie an den Bauwerken partizipiert, wird das Leben für die Mehrheit eigentumsärmer, also auch anonym. Damit dies nicht eintritt, sind marktwirtschaftliche Massnahmen auf seiten der Finanzierungsträger, also der Banken, ebenso nötig wie solche steuer- und sozialpolitischer Art seitens des Staates.

Was den Kernpunkt der Massnahmen, also das Bausparen, betrifft, so hat die Schweizerische Bankiervereinigung - auf Initiative des SBV und der SBK - ein erstes *Bauspar-Rahmenmodell* erarbeitet, das sich aus drei Phasen zusammensetzt:

- In der *Ansparphase* sollten den zweckgebundenen Einlagen auf Bausparkonten Zinsprivilegien eingeräumt werden, beispielsweise in Form von 1/2 bis 1% über dem Zinssatz auf Sparheften. Zudem würden steuerliche Vergünstigungen den Anreiz zum Bausparen merklich erhöhen.
- Die *Realisierungsphase* betrifft den Zeit-

raum der Bauverwirklichung. Neben dem angesparten Baukapital bedarf es in dieser Phase der Sicherstellung bzw. Garantie der Fremdfinanzierung durch die Aufnahme von Hypotheken. Als Finanzierungsmöglichkeit ist auch die Verpfändung des Pensionierungsvermögens nach dem BVG in Betracht zu ziehen.

- Die *Absparphase*, also die Zeitspanne der Verzinsung und Rückzahlung des Fremdkapitals, sollte sich durch eine flexible Zinspolitik auszeichnen, welche den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des einzelnen Bausparers Rechnung trägt.

Wenn nicht kurz-, so doch mittelfristig betrachtet, würde das skizzierte schweizerische Bauspar-Modell zur angestrebten Ausgewogenheit von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt beitragen. Unter diesem Gesichtspunkt sollte die Konkretisierung des Bauspar-Modells nicht auf die lange Bank geschoben werden.

Parallel mit der Schaffung günstiger Finanzierungsbedingungen für den Erwerb von Haus- oder Wohneigentum bedarf es aber auch *des staatlichen Entgegenkommens*: Reduzierung der im allgemeinen zu hohen Besteuerung des Eigenmietwertes einerseits, Abschaffung der Liegenschafts- und Grundstückgewinn-Steuern andererseits; aber wohlverstanden nur dann, wenn das Wohneigentum dem eigenen Bedarf dient.

## Schweizerisches Wohnungswesen auf dem Prüfstand

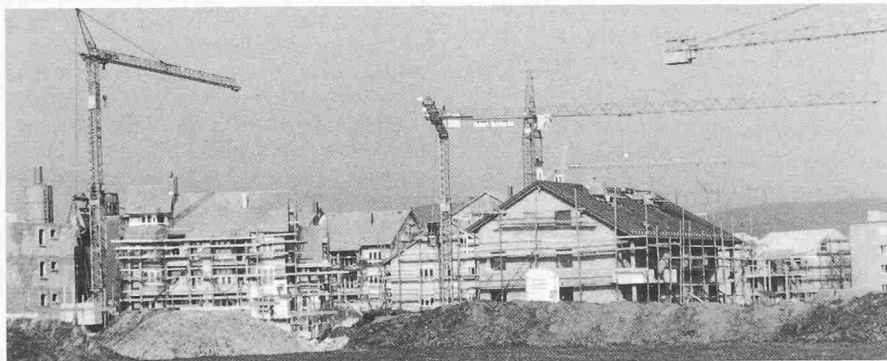
In Erfüllung der Artikel 25 und 28 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes hat die Forschungskommission Wohnungswesen (FWW) in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen im Jahre 1979 einen *generellen Forschungsrahmen* bewilligt. Dem abgeschlossenen Ausführungsprogramm (1979-1982) für die Wohnforschung folgt nun ein zweites, das sich - bedingt durch die Entwicklung der wohnungspolitischen Gesamtsituation - inhaltlich auf drei Schwerpunkte konzentriert: *Marktanalysen, preisgünstiger Wohnungsbau und Altbauerneuerung*. Mit sorgfältiger Themenauswahl soll zwischen diesen Schwerpunkten ein inhaltlicher Zusammenhang hergestellt werden.

Tatsache ist, dass beim hochdifferenzierten Wohnungsmarkt globale Aussagen keine ausreichenden Informationen über Situation und zukünftige Entwicklungen zu liefern vermögen. Zur Beurteilung der aktuellen Wohnversorgung wie auch zur Vorbereitung wohnungspolitischer Massnahmen bedarf es detaillierter Untersuchungen über *Teilaspekte* des Wohnungsmarktes. In diesem Sinne werden u. a. Studien über das *Investorenverhalten*, die *Qualität* des Wohnungsbestandes, die Wohnversorgung von

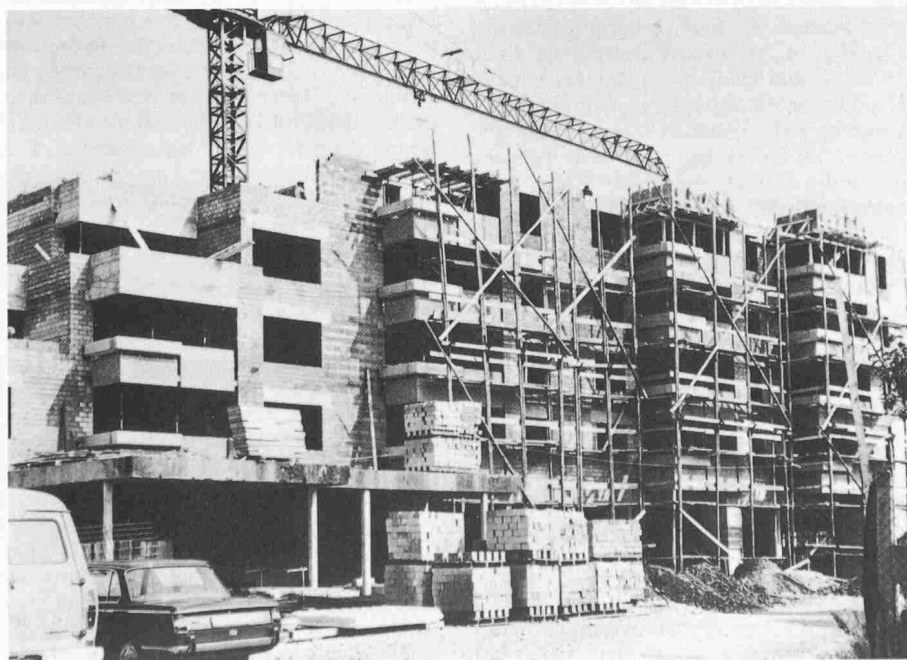
*Problemgruppen* sowie über die *Unterbelegung von Altbauwohnungen* angestellt. Die im Zeitraum von 1982 bis 1984 erfassten Daten und Grundlagen bilden für die Bau- und Wohnungswirtschaft einen Orientierungsrahmen für die Planung kommender Aktivitäten.

In der Erkenntnis, dass die Objektivierung der Wohnbedürfnisse von geringem Nutzen für die Baupraxis war, sollen die *Vorstellungen über die Wohnqualität* kritisch geprüft werden; dies nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Absicherung zukünftiger Investitionsentscheide im Sektor Wohnungsbau. Von der zu eruiierenden Bereitschaft zu einem mehr oder weniger grossen Komfortverzicht wird auch das Forschungsthema «Preisgünstiger Wohnungsbau» tangiert. Anhand von detaillierten *Untersuchungen an Pilotobjekten*, deren Realisierung interessierte Investoren und Landbesitzer voraussetzt, sollen Anhaltspunkte über mögliche Kosteneinsparungen, basierend auf einem reduzierten Konstruktions- und Ausstattungsstandard, im Wohnungsbau gewonnen werden.

Eng mit der Preisgünstigkeit verknüpft sind Fragestellungen zur *Altbau- und Stadterneuerung*. Formuliert wurden u. a. folgende Forschungsziele: Erarbeitung eines Bewertungssystems für Altbauten, Ausarbeitung von konkreten Erneuerungskonzepten, Überprüfung des rechtlichen Instrumentariums für die Erneuerungstätigkeit. Gesamthaft betrachtet weist der komplexe Bereich «Wohnungsbau» *noch etliche Informationslücken* auf; sie - wenigstens teilweise - zu schliessen wird Aufgabe des FWW-Wohnforschungsprogrammes sein.



In der Schweiz wird ein hoher Anteil des Bruttoinlandproduktes für die Wohnbautätigkeit aufgewendet. Mit 8,4 Mia Fr. betrug er im Jahre 1979 5,4 Prozent



## Schlussbetrachtung

Wer ein eigenes Heim bauen lässt oder eine Eigentumswohnung erwirbt, der erlebt, neben dem Nutzen der Bautätigkeit, ein grosses Stück *persönliche Freiheit*. Das Bedürfnis darnach ist, wie der Einfamilienhausboom gezeigt hat, in weiten Bevölkerungskreisen vorhanden. Planerischer Wille vorausgesetzt, ist es heute möglich, Häuser und Siedlungen baulich so in die Landschaft zu integrieren, ohne dass wertvolle Feuchtgebiete, Erholungszonen und landwirtschaftliche Nutzungsflächen beeinträchtigt werden.

### Hinweise

Angelini, T., Gurtner, P.: «Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in der Schweiz». Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 5. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, 1978

Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen, Ausführungsprogramm 1982-1984. Schriftenreihe Wohnungswesen, Beilage zu Band 12. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, 1982

«Woher kommt der Wohnungsmangel»? Steiner-Post Nr. 29, Zürich, Mai 1982

Sozialindikatoren für die Schweiz: Wohnen (Band 7). wf-Dokumentation Nr. 6, Zürich, 1983

Adresse des Verfassers: Dr. W. Bogusch, c/o Schweiz. Baumeisterverband, Weinbergstr. 49, 8035 Zürich.