

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 56 (1981)

**Heft:** 7-8

**Rubrik:** Gesichtet und gesiebt

#### **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:** 09.01.2026

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

## Gesichtet und gesiebt

**Die Kapitalanlagen** der schweizerischen Lebensversicherungsanstalten haben zwar Ende 1979 den Betrag von 38,3 Milliarden Franken erreicht (das sind 3,9 Milliarden mehr als im Jahr zuvor), aber der Anteil der Grundpfandtitel hat sich von 27,6 auf 25,3 Prozent auf 9,71 Milliarden Franken zurückgebildet. Konkret heisst das, die Lebensversicherungen ziehen sich aus der Baufinanzierung zurück.

**Nicht nur aus der Baufinanzierung** hat sich das Kapital zurückgezogen. Die grossen Anleger, die vor allem bei Grossbanken zu suchen sind, so schreibt der SPS-Zentralsekretär Rudolf H. Strahm in seiner «Wirtschaftsnotiz» in den Gewerkschaftszeitungen, haben ihre Vermögen aus Sparanlagen abgezogen und sie vor allem in Dollar angelegt, wo sie heute 18 bis 20% Jahreszins kasieren.

**Bei den Grossbanken** wurde vom Dezember 1979 bis Februar 1981 mit 1,5 Milliarden Franken viel mehr Geld abgezogen als bei den Lokalbanken mit nur 0,2 Milliarden Franken. Bei den Grossbanken schrumpften die Spareinlagen in diesen vierzehn Monaten um 5,9%, bei den Sparkassen jedoch nur 1,8%. Und diese Spareinlagen sind es, die als wichtigste Mittel für die Hypothekardarlehen der Banken herangezogen werden. Daraum die Hypothekarzinssteigerungen.

**Auf einen historischen Höhepunkt** scheint sich der Hypothekarzins zuzubewegen. Nachdem der Zins für erste Hypotheken seit 1850 erstmals in den zwanziger Jahren dieses Jahrhunderts 5% überstiegen hatte, ist er erst wieder Ende der sechziger und in den siebziger Jahren über 5 und 6% gestiegen. Und jetzt ist innert einem Jahr der Zins für erste Hypotheken von 4 auf 5% gestiegen. Mancherorts sind gar Zinssätze von 5½% üblich.

**Die Branchenanteile** bei den Bauinvestitionen wurden durch die Strukturveränderungen auf dem Baumarkt in Richtung Renovation und Umbau verändert. Bei einer Investition von einer halben Million Franken kommt der Maler bei einer Renovation oder einem Umbau auf 35%, bei einem Neubau aber nur auf 3%. Umgekehrt ist ein Baumeister an einem Neubau mit 43%, an einer Renovation aber nur mit 7% beteiligt.

**Vermehrt Bauaufträge im Ausland** und in Übersee suchen die Bauunternehmen seit der Rezession. Bei den Grossunternehmungen der Branche liegt der Auslandanteil am gesamten Auftragsbestand zurzeit bei durchschnittlich 40%.

**Im Kanton Basel-Stadt** sind 1980 421 Neubauwohnungen fertiggestellt worden, aber 446 Wohnungen sind durch Abbrüche verlorengegangen, das sind mehr als doppelt so viele wie im Vorjahr. Angestiegen ist vor allem der Abbruch kleiner Wohnungen. So ist der Abbruch von Einzimmerwohnungen von 6 auf 59 und von Zweizimmerwohnungen von 66 auf 179 Einheiten angestiegen. Vergleicht man die Wohnungsbilanz der einzelnen Wohnungstypen mit der Entwicklung des Leerwohnungsbestandes, so fällt vor allem auf, dass sich der Leerwohnungsbestand an Zweizimmerwohnungen um 4 auf 41 erhöht hat. Der Abbruch von Einzimmerwohnungen hat hier den Leerwohnungsbestand aber um 100 Einheiten verkleinert. Der Leerwohnungsbestand hat am 1. Dezember 1980 in der Stadt Basel 0,46, in Riehen und Bettingen 0,32% betragen.

**Der Leerwohnungsbestand** in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern hat im Kanton Basel-Land 0,37% ausgemacht. Im Kanton Zürich waren es 0,17% und in der Stadt Zürich gar nur 0,08%. Die Stadt Zürich wird im Kanton noch untertroffen von den Gemeinden Affoltern a.A. und Thalwil mit 0,06, von Wetzikon und Uster mit 0,05 und von Schlieren mit 0,02%. Bei einem schweizerischen Durchschnitt von 0,62% ist das stark unterdurchschnittlich. Über dem schweizerischen Durchschnitt liegen die Kantone Uri mit 1,15, Schwyz mit 0,78, Obwalden mit 1,21, Glarus mit 1,27, Freiburg mit 0,98, Solothurn mit 1,42, Graubünden mit 1,13, Tessin mit 2,99, Waadt mit 0,68, Wallis mit 0,89, Neuenburg mit 2,35 und Jura mit 1,11%. Stark unterdurchschnittlich sind auch die Landkantone Zug und Appenzell-Ausserrhoden mit 0,11 bzw. 0,09 und der Stadtkanton Genf mit 0,17%.

**Neue Wohnungen müssen gebaut werden**, zum Beispiel in Winterthur. Der Präsident des dortigen Baumeisterverbandes hat erklärt, Winterthur liege mit 20% Wohnungsanteil am Gesamtarbeitsvorrat gegenüber 32 der Stadt Zürich, 37 des Kantons und 29% der ganzen Schweiz am Ende der Rangliste. Und der Präsident des Winterthurer Baumeisterverbandes bekräftigte, alles zu tun, um den dringenden Bau von Mietwohnungen, besonders von günstigen Mietwohnungen, zu fördern. Trotzdem sind dann die Sozialdemokraten im Grossen Gemeinderat mit ihrer Forderung, Wohnungen zu tragbaren finanziellen Bedingungen über den kommunalen Wohnungsbau zu erstellen, abgeblitzt. Immerhin wurde eine zweite SP-Motion überwiesen, die den Stadtrat beauftragt, den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern, Land zur Verfügung zu stellen und günstige Darlehen zu gewähren.

**Für die Finanzierung von Zweitwohnungen** verlangt die Graubündner Kantonalbank etwas höhere Hypothekarzinsen als beim übrigen Wohnungsbau sowie bei den Hypotheken der Wirtschaftsgruppen Landwirtschaft, Gewerbe und Industrie. Wie die meisten übrigen Banken wird die Graubündner Kantonalbank den Zinssatz für die letzteren im Herbst 1981 auf 5,5 Prozent erhöhen, während für die Wirtschaftsgruppen Ferienwohnungen sowie Bauland ein Satz von 5,75 Prozent angekündigt worden ist.

**Beratung  
Installation  
Schalttafelbau  
Service**

**Tel. 301 44 44**

**ELEKTRO  
COMPAGNONI  
ZÜRICH**