

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 60 (1985)

Heft: 2

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: 13.01.2026

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

Gesichtet und gesiebt

1985 und darüber hinaus. Unter diesem Titel sprach Professor Walter Wittmann über die Schweizer Wirtschaft. Dies vor der Zürcher Sektion des Schweizer Verbandes der Immobilientreuhänder. Wittmann betonte u.a., wie gefährlich die gegenwärtige Flaute in einem Teil der Bauwirtschaft sei. Dabei pappte er zwei Erscheinungen aneinander, deren Stellenwert man auch anders sehen kann: Er erwähnte in einem Atemzug als Gefahrenursachen die schlechten Aussichten im Tiefbau und die sich stets verschlechternde Rendite der Wohnungsvermieter. Bei weiterem Ausbau der Sozialversicherung, mehr Bürokratie und Mieterschutz müssten die zwei Gefahrenursachen unweigerlich zu höheren Steuerbelastungen und zum *Zerfall des freien Wohnungseigentums* führen.

Zerfall von Liegenschaftswerten, das war die *Folgerung*, welche die genannte Immobilientreuhänder-Sektion Zürich aus dem Referat von Professor Wittmann zog. Man darf schon den Wirtschaftswissenschaftler fragen, wie er die sich angeblich stets verschlechternde Rendite der Wohnungsvermieter belegt. Noch dringender ist, nach den Belegen zu fragen, welche die behauptete Liegenschaften-Misere stützen. Schreibt doch die zitierte Sektion, das Schweizer *Volksvermögen sei fast zur Hälfte im Liegenschaften angelegt*. Allein im Kanton Zürich verwalteten ihre Mitglieder gegen 7 Mrd. Franken. Und ein Zerfall dieser Werte würde weit mehr als diese Verwaltter berühren. Im letzten Punkt sind wir uns einig; aber vorher wären einige der *Behauptungen*, die zur Befürchtung führen sollen, genau auf ihren Wirklichkeitsgehalt zu prüfen.

In privaten und öffentlichen Bau teilt man diese Wirtschaftstätigkeit ein, weil für die Konjunkturbetrachtung wichtig ist, wer den Auftrag vergibt. Denn die private Bautätigkeit ist frei, die öffentliche staatlich gesteuert und unter Umständen bewusst im Hinblick auf die Konjunktur steuerbar. 1983 – im letzten statistisch erfassbaren Jahr – verhielten sich *privater und öffentlicher Bau* zueinander wie *zwei Dritteln zu einem Drittel*. Stärkster Bereich ist der *private Wohnungsbau*. Er stieg relativ seit 1979 bis 1983 von 39 auf 41 Prozent. Diese Zunahme geht wesentlich auf den verstärkten Bau von *Mehrfamilienhäusern* zurück. Sie erreichten 1983 den Anteil von 22 (1979 16) Prozent.

Einfamilienhäuser fallen ins Auge, wenn sie gebaut werden; ihr *Anteil* ging jedoch 1979–1983 von 22 auf 17 Prozent *zurück*. Der private Bau ausser Blöcken und Einfamilienhäusern machte rund einen Viertel der gesamten Bautätigkeit aus. Die Verschiebung hin zum Wohnungsbau zeigt sich auch im *Verhältnis Hochbau/Tiefbau*. Volle 78 Prozent der Bauinvestitionen gingen 1983 in den *Hochbau*. Dieser Anteil ist in den vergangenen fünf Jahren, ausgehend von 75 Prozent 1979, stetig gewachsen. Entsprechend sank der *Tiefbauanteil* von 25 auf 22 Prozent. 1983 stagnierte er auf diesem tiefen Niveau – tief, wenn man vom *überhöhten* (Strassenbau) früheren *Niveau* ausgeht.

Bauindustrie nennen sich in der Schweiz die 16 Grossen der Branche. Sie klagen über ihren Umsatzrückgang; zum letzten Mal über die drei ersten Quartale 1984: – 7 Prozent. Die *Mitarbeiterzahl* dieser Grossfirmen verminderte sich in der Schweiz um 4,7 Prozent auf 18710 Beschäftigte. Diese Bauindustrie geschäftet damit weiterhin im Gegensatz zur Entwicklung des gesamten Bauhauptgewerbes. Letzteres wird wie die Nebenbranchen im Bau durch Wohnbauaufträge sowie solche für Renovationen und Umbauten gestützt. Bisher hat noch keine Umstellung oder Angebotsverschiebung den *Ausfall der Beschäftigung* durch die 16 Grossen, die in der Flaute sind, kompensieren können.

Wohnbauförderung in Milliardenhöhe wird die Folge der Beibehaltung der Bundeshilfe sein. Das heisst: Das Nein des eidgenössischen Parlaments zur bundesrätlich beantragten Abschaffung dieser Intervention hatte rasch Folgen. Der Bundesrat beauftragte im Dezember das EVD, eine *Botschaft fürs Parlament*

auszuarbeiten, mit welcher *Rahmenkredite* von total fast *drei Milliarden* vorgelegt werden. Stimmen die eidgenössischen Räte 1985 diesen Vorlagen zu, wird der Bund von 1975 bis 1990 insgesamt über *fünf Milliarden* für die Wohnbauförderung «aufgewendet» haben. Davon sind aber nur 75 Millionen echte Ausgaben, der weitaus grössere Teil entfällt auf Bürgschaften und Darlehen.

Zwar 1975 in Kraft gesetzt, stammt das *Bundesgesetz zur Wohnbau- und Eigentumsförderung* doch aus der Hochkonjunktur der sechziger Jahre, in denen krasser Mangel an erschwinglichen Wohnungen zu entstehen drohte. Man darf wieder einmal an seine Zwecksetzung erinnern: Es sollte die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau fördern. Dazu den Bau von Wohnungen vermehren. Ferner die Wohnkosten, vorab die Mietzinse verbilligen. Letztlich den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum erleichtern. Im Juli 1984 war der verfügbare *Kredit aufgebraucht*, so dass die erwähnte Bekräftigung oder Ablehnung der Bundes-Wohnbauförderung fällig geworden ist.

21000 Wohnungen sind bis Mitte 1984 durch die bis dato gesprochenen *Bundeskredite gefördert* worden. Mit dem neu zu beantragenden Rahmenkredit sollen von 1986 bis 1990 *jährlich rund 3500* Wohnungen gefördert werden. Von den insgesamt zu beantragenden 2995 Mio. Franken sind 520 Mio., fast das Dreifache des früheren Kredits, für *nicht rückzahlbare Beiträge* bestimmt. 75 Mio. entfallen auf rückzahlbare Darlehen und Beteiligungen. 2400 Mio. Franken sind für Bürgschaften und Schuldverpflichtungen gegenüber den Banken bestimmt.

**Beratung
Installation
Schalttafelbau
Service**

Tel. 301 44 44

**ELEKTRO
COMPAGNONI
ZÜRICH**