Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 71 (1996)

Heft: 11

Rubrik: Aktuell

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: 10.12.2025

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

IMMOBILIEN-MONITORING 1997

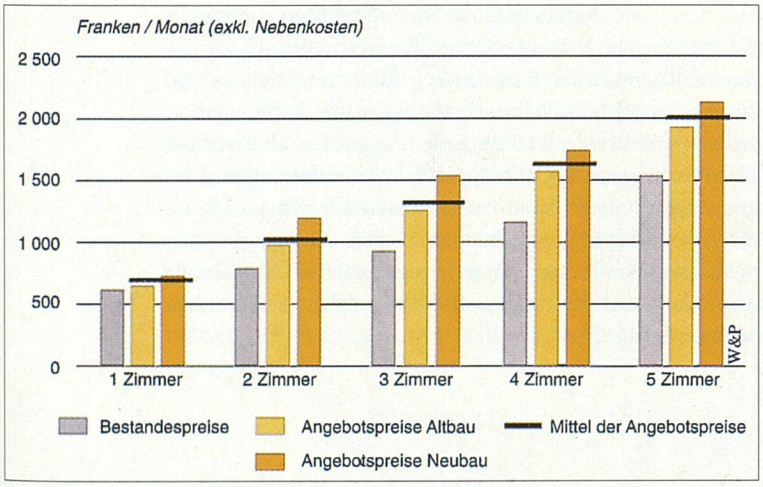
PREISZERFALL SETZT SICH FORT

JÜRG ZULLIGER

Wie sehr sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannt hat, zeigt das Monitoring der Planungsfirma Wüest & Partner: In diesem Jahr kamen pro Quartal nicht weniger als 5,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes auf den Markt, d.h. wurden aktiv zur Miete oder zum Kauf angeboten. Zugleich belegen die teuerungsbereinigten Preisindizes einen weiteren Rückgang der Preise, von dem praktisch alle Wohnungsgrössen, inzwischen aber auch alle Preissegmente, erfasst werden. Das Angebot weitet sich aus, wobei Wohnungen in Altbauten auf dem Markt dominieren (86 Prozent aller verfügbaren Wohnungen). Zu beachten ist bei der Interpretation, dass sich die Preissenkungen ausschliesslich auf Wohnungen beziehen, die auf dem Markt öffentlich angeboten werden. Die Mietzinse bei den bestehenden Mietverhältnissen sind gemäss Mietpreisindex des Bundesamtes für Statistik in diesem Jahr nämlich nicht gesunken, sondern um rund ein Prozent angestiegen.

GÜNSTIGE ANGEBOTE Wer jetzt Ausschau nach einer neuen Wohnung hält, findet ein breiteres und deutlich preisgünstigeres Angebot als noch vor ein paar Jahren. Einschränkungen sind freilich in bezug auf die Qualität zu machen: «Gross ist die Auswahl vor allem bei den qualitativ minderwertigen Wohnungen», kommentiert Hannes Wüest, einer der Autoren der Studie. Engpässe gebe es nach wie vor bei hochwertigen Angeboten mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Das ausgeweitete Angebot einerseits, die stagnierenden Einkommen und die verbreitete Arbeitsplatzunsicherheit führen dazu, dass die Nachfrager vor allem aufgrund des Preises entscheiden. Preisgünstige Objekte ohne übertriebenen Ausbaustandard und Extras könnten sich in dieser Situation als besonders marktgerecht erweisen. Für Anbieter von Mietwohnungen zeigt das Monitoring 1997 unter anderem folgende Strategie auf: Ersteller von preisgünstigen Wohnungen, Baugenossenschaften beispielsweise, haben mit Neubauwohnungen dort eine Chance, wo das durchschnittliche regionale Preisniveau realistischerweise mit einem günstigen Neubau-Angebot unterschritten werden kann. Zudem sollte bei einem Entscheid über den Standort natürlich Wert auf ein geringes Leerstandsniveau bei Neubauten geachtet werden. Das Regionen-Rating von Wüest & Partner bietet bezogen auf 106 geographische Räume in der Schweiz eine Fülle von Informationen dazu. Als chancenreiche Märkte für Neubau in diesem Sinne gelten unter anderem Zürich, Limmattal, Zimmerberg, Zug, der Raum Genf bis Morges, Brugg/Zurzach sowie Teile Graubündens.



INTAKTER MARKT Generell warnen Wüest & Partner vor zuviel Pessimismus in der Branche: Gemäss Marktanalyse standen zwar im Juni dieses Jahres 82 000 Wohnungen leer, zwei Drittel davon seien aber innerhalb eines Monats nicht mehr im Angebot erschienen und vom Markt absorbiert worden. Erstaunlich hoch ist die Absorptionsrate im Grossraum Zürich, aber auch in Bern, in der Nordwestschweiz sowie in der Innerschweiz. Deutlich geringere Absorptionsraten weist vor allem der Raum Genfersee auf. In bezug auf die Wohnungsgrössen sind es die 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, die mit Absatzproblemen konfrontiert sind. Auf dem Mietwohnungsmarkt insgesamt sind es 25 000 Einheiten, das sind 0,8 Prozent des Gesamtbestandes, die längerfristig Vermietungsprobleme haben. Vor Schwarzmalerei warnt das Zürcher Planungsbüro auch aufgrund von Renditeüberlegungen: Wüest & Partner wollen errechnet haben, dass Anlagen im Mietwohnungsbau – rückblickend über den Zeitraum der letzten 25 Jahre – im Durchschnitt besser rentiert hätten als Anlagen in Obligationen und fast so gut wie Aktienanlagen.

Hannes Wüest schliesst daraus, dass die Lage auf dem Immobilienmarkt besser sei als ihr Ruf; die Weichen würden zurzeit richtig gestellt: «Ein Wandel zeichnet sich ab, indem man viel realistischer an dieses Geschäft herangeht. Die Bonitätsrisiken des Schuldners, aber auch des Objektes werden sehr sorgfältig ausgelotet, was zu einer restriktiveren Handhabung in den höheren Risikobereichen geführt hat.» Immobilien seien eben keine «Einbahnstrasse» – wie bei anderen Anlagen auch müssten Risiken eingeschätzt, Gewinn und Verlust einkalkuliert werden. – Neben der Analyse des Mietwohnungsmarktes enthält das Monitoring zudem detaillierte Informationen über die Märkte für Wohneigentum sowie Büro- und Gewerbeflächen.

In bezug auf die Mietwohnungen ist festzustellen, dass sich die sonst üblichen Preisunterschiede zwischen den bestehenden Mietverhältnissen, den Bestandesmieten, und dem Angebot auf dem Markt zusehends verringern.

FOTOS: KUHN, FISCHER & PARTNER, ARCHITEKTEN AG

«Ein Modell für mitmenschliches, zeitgemässes und zukunftsgesichertes Wohnen» sollte er werden, der Zürcher Brahmshof.» Die Ziele, die sich der Evangelische Frauenbund Zürich mit seiner Überbauung gesteckt hatte, waren zu hoch. Eine Begegnungsstätte für unterschiedliche Zielgruppen, insbesondere für Menschen, die Schwierigkeiten haben, geeigneten Wohnraum zu finden, sollte die Siedlung bieten. Wohn- und Begegnungsformen sollten entstehen, die das gegenseitige Verständnis, die Verantwortung und die Gemeinschaft fördern. Realisiert werden sollte diese utopische Vision durch eine entsprechende Architektur und durch eine «gesunde Durchmischung» der Bewohnerschaft. Der ganze Block gruppiert sich rund um eine alte Linde inmitten eines romantischen Innenhofes, die hofseitig gelegenen Laubengänge führen direkt durch die grossen Balkone, machen diese zu halbprivaten Begegnungsräumen – privater Rückzug ist nur in den kleinen Balkonen auf der Blockaussenseite möglich. Die Überbauung beherbergt 76 zum Teil subventionierte Wohnungen, von denen je eine Anzahl an Familien, an Alleinerziehende mit ihren Kindern, an Senioren, Behinderte und an Jugendliche in Ausbildung vermietet wird. Nebst dem grossen Innenhof erweitern variabel nutzbare Räume, eine Kinderkrippe, ein Kafi und eine Schule den gemeinsam genutzten Raum. Entsprechend gross war die Begeisterung, als die visionäre Überbauung 1991 realisiert war. 1991 erhielt das Projekt im Wettbewerb «Zürich morgen» einen Preis, 1995 wurde es mit dem «Preis für gute Bauten» der Stadt Zürich ausgezeichnet. 1996 feiert das preisgekrönte Vorzeigemodell bereits seinen 5. Geburtstag. Was ist vom damaligen Enthusiasmus übriggeblieben? Ein neugieriger kleiner Rundgang.

Die Idee des sozialen Zusammenwohnens reizte mich. Hier haben meine Kinder an die 50 Spielkameraden. Ruth Madar, Kinderpflegerin, Mutter von drei Kindern.

VOYEURISMUS ERWÜNSCHT

Schon der erste Blick verrät den besonderen Reiz der Überbauung: Im Brahmshof wird gelebte Offenheit zelebriert, die Balkone tragen den Lebensstil der kunterbunten Bewohnerschaft nach aussen. Hier treffen sich Fahrräder und Altglas, üppig bepflanzte Töpfe und säuberlich gepflegte Geranien, improvisierte Sitzgruppen reihen sich an Katzenkistchen und sorgfältig gebündelten Zürisäcke. Als brahmshofunerfahrener, Wohnblock-Anonymität gewohnter Eindringling fühlt man sich wie ertappt bei so viel Einblicken. Im Labyrinth zwischen blauen, gelben, grünen und roten Liften, zwischen dreistelligen Wohnungsnummern führt die Suche entlang den Laubengängen mitten durch fremde Balkone, vorbei an fremden Wohnzimmern, an fremden Leben. Eine junge Frau nähert sich von hinten, schuldbewusst schaue ich mich um, doch sie grüsst freundlich, überholt mich, poltert an die nächste Balkontüre.