

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 72 (1997)

**Heft:** 7-8

**Anhang:** Extra 2 : Wohnen & Markt

#### **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**

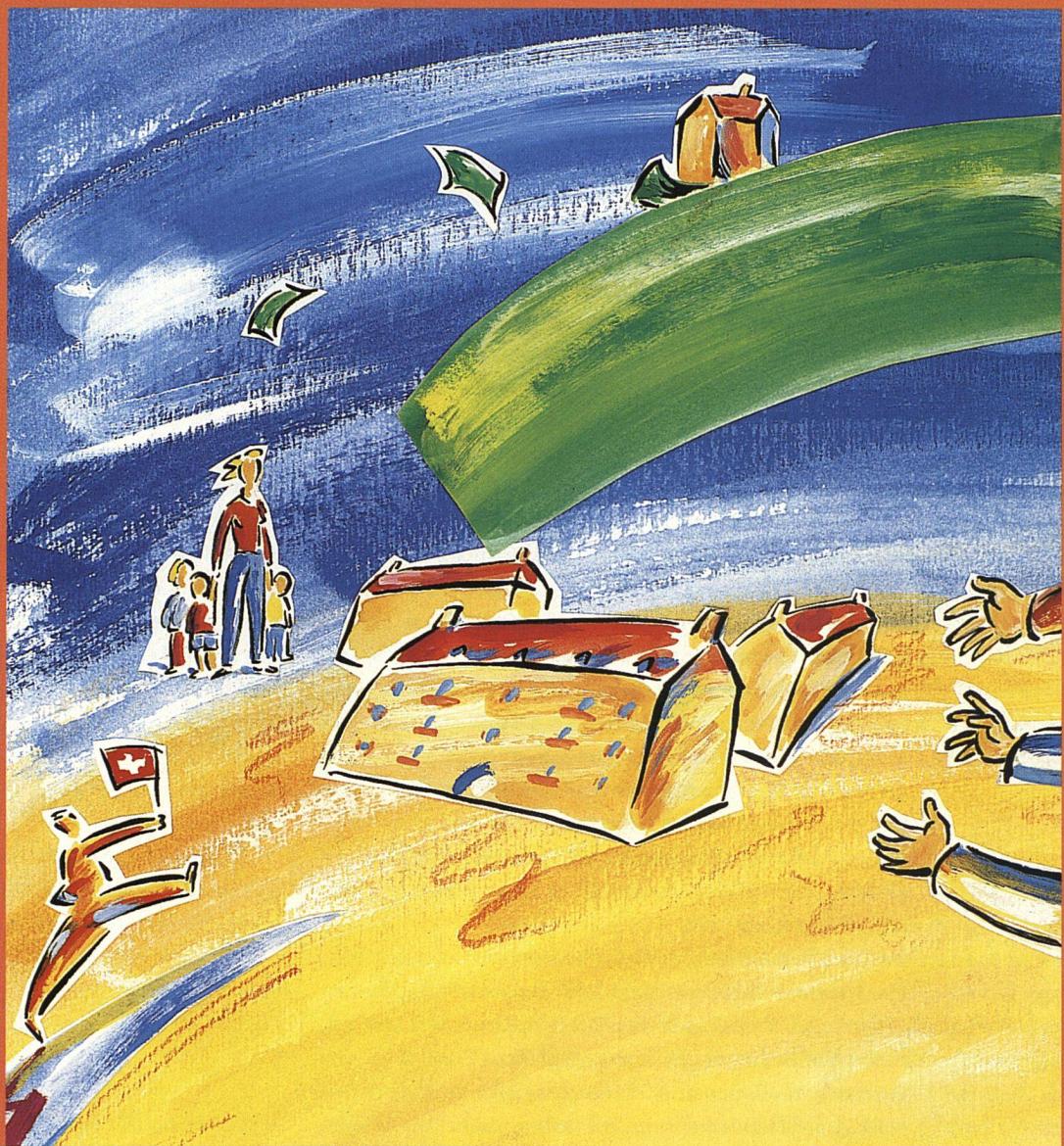
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 22.02.2026

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

# eXtra 2

## Wohnen & Markt



Entspannung auf dem Wohnungsmarkt?

Ja, aber nur für jene Mieter/innen, die sich schon immer mittlere und teure Wohnungen leisten konnten. Sie haben heute eine komfortable Auswahl. Sozial Benachteiligte kämpfen mit grösseren Schwierigkeiten, denn billige Wohnungen sind aufgrund der schlechten Wirtschaftslage gesuchter denn je.

Text: Elisabeth Jacob

Illustrationen: Stephan Baldauf

Wir bieten Ihnen eine breite Auswahl

Dien & Partner BSW

# Sie finden bei uns mehr, als Sie suchen

Ein schönes Dach ist nicht nur eines der wichtigsten Gestaltungselemente, sondern gleichzeitig unverzichtbarer Schutz und Sicherheit für das ganze Haus und dessen Bewohner. Um Architekten, Dachdeckern und Bauherren eine grosse Gestaltungsfreiheit zu bieten, halten wir die Palette der

ZZ Istighofer Tondachziegel sehr breit. Wir führen insgesamt 5 verschiedene Formen und 16 verschiedene Farben (NCS-Farbcodierung) in unserem Sortiment. Alles aufeinander abgestimmt, so dass Sie mit Sicherheit die richtigen Ziegel finden. Unser Markenprodukt ZZ Istighofer Tondachziegel erfüllt die höchsten Anforderungen in Bezug auf

Ästhetik, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Das Verkaufsteam Dach ist gerne bereit, Ihnen mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. Verlangen Sie unsere Dokumentation, besuchen Sie unsere Musterdächer oder unsere Referenzobjekte. Wir halten auch verschiedene Werbemittel für Sie bereit, damit wir den Markt gemeinsam mit Erfolg bearbeiten können.



**zz**  
**Istighofer Tondachziegel**

Farben und Formen

**Zukünftig. Mit Sicherheit.**



**zz**  
**ZZ ZIEGELEIEN**

ZZ Ziegeleien, Postfach, 8045 Zürich  
Tel. 01/468 21 11, Fax 01/468 23 09

**Spezielle Problemstellungen  
lösen wir Ihnen gerne:**

ZZ Istighofer Tondachziegel  
frostsicher in allen Höhenlagen.

**Verlangen Sie von uns,  
was der Markt begeht:**

Optitherm Verbandmauerwerk  
für natürliches Wohnen. Ein Trend.

**Stellen Sie an uns hohe  
Anforderungen:**

Sumo SwissModul-Backsteine  
halten höchstem Druck stand.

**Selbst die besten Produkte  
verbessern wir stetig:**

Der Carbo-Anker verbindet die  
Zweischalenmauerwerke noch besser.

**Als Kunde sollen Sie  
zufrieden sein:**

Hohlstürze oder Fensterbänke nach  
Mass liefern wir in einer Stunde aus.

**Sie können von uns  
beste Qualität erwarten:**

Das Röbenklinker Sichtmauerwerk ist  
über Generationen wertbeständig.

# SIEMENS

Siemens Schweiz AG  
Abt. Haushaltgeräte  
Postfach 270  
8953 Dietikon  
Tel. 01 749 11 11  
Fax 01 749 12 61

Einbauherde von Siemens sind  
besonders leicht zu bedienen.  
Und Pyrolyse bedeutet, dass sich die  
Herde und Backöfen selbst reinigen.

Besuchen Sie uns.



4.-8. September 1997 in Luzern  
Halle 3, Stand 371



Jedes Einbaugerät ist technisch unterschiedlich ausgestattet und in unterschiedlichen Farben und Materialien erhältlich. Weil die Ansprüche unterschiedlich sind!

**Siemens. Wir gehören zur Familie.**



Zum Beispiel die neuen Einbau-Geschirrspüler für alle Höhen.

# Jede Küche ist so gut wie ihre Einbaugeräte.



**Spitzenparer**  
mit nur 16 Liter  
Wasserverbrauch im  
Normalprogramm.



Mit nur  
45 dB(A) der leiseste  
seiner Klasse.



**Umweltgerechte**  
Produktion und  
Entsorgung. Zertifiziert  
nach ISO 9001 und  
14001.



Rohstoff-, energie-  
und emissionsarm in  
der Schweiz entwickelt  
und hergestellt.



Höchster  
Spülkomfort zu attrak-  
tivem Preis.



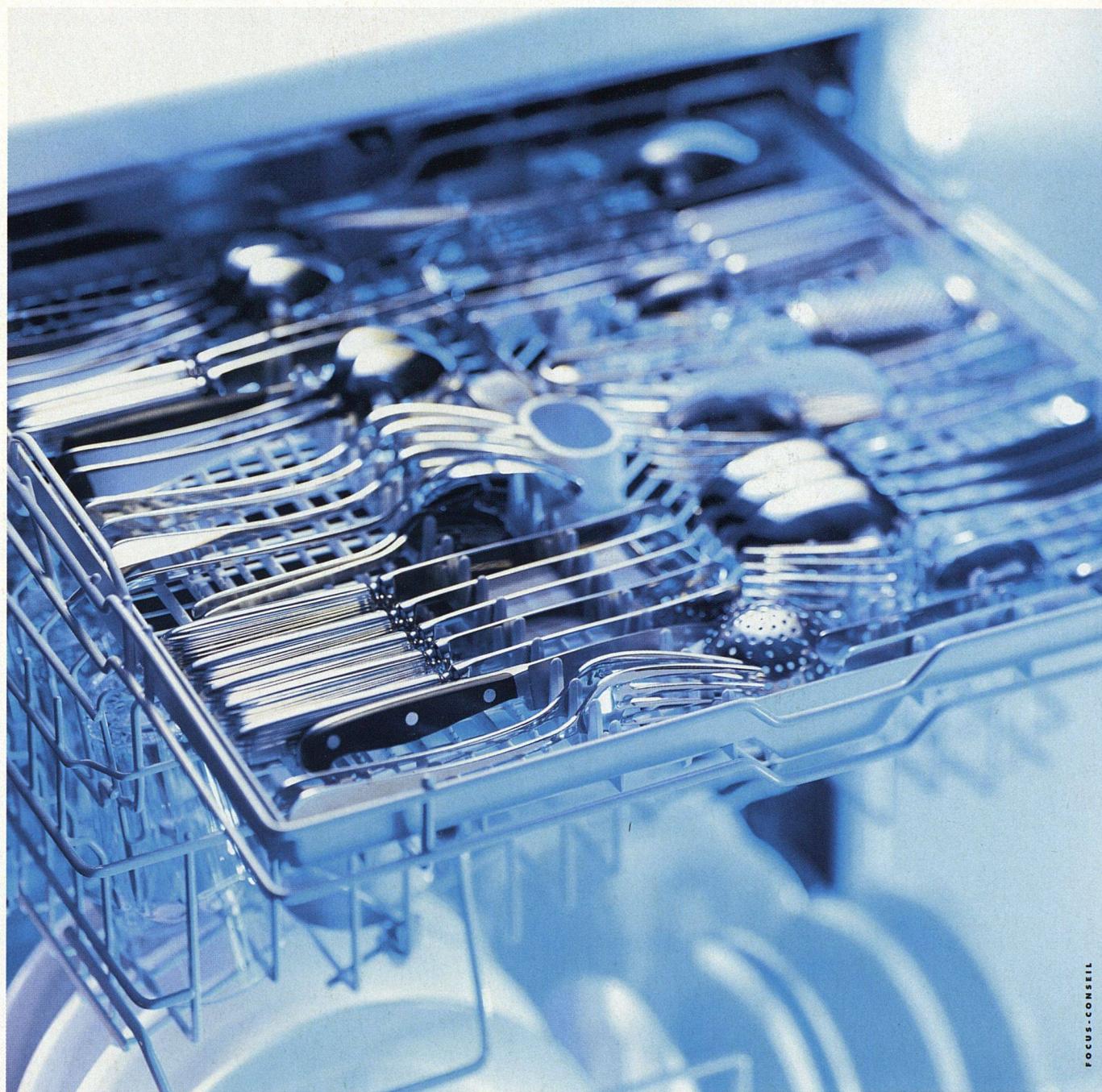
Weitere Infos:  
Electrolux AG,  
Badenerstrasse 587,  
8048 Zürich,  
Tel. 01 405 81 11.

**MIT SPARSAMKEIT  
ZU BRILLANTEN  
SPÜLLEISTUNGEN.**

Der Geschirrspüler 911 CN von Electrolux im speziellen Design ist einzigartig. Seine Inneneinteilung gestalten Sie stets so, wie es den Bedürfnissen Ihres Haushaltes entspricht: Die Korbeinsätze sind in Lage, Menge und Grösse variierbar und der Oberkorb sogar beladen höhenverstellbar. Mit umso einfacheren Befehlen starten Sie – auf Wunsch um Stunden verzögert – eine der neun konkurrenzlos leisen Programm-Möglichkeiten – alle mit niedrigstem Strom- und Wasserverbrauch. Und auf der LED-Anzeige lesen Sie sogar die wenigen Minuten ab, die es dauert, bis Ihr Geschirr in neuem Glanz brilliert.

**Electrolux**  
**SWISSLINE2000**

# Die patente\* Lösung für sauberes Besteck.



## Exklusiv bei Miele.

\* Miele Geschirrspüler sind die einzigen mit Besteckschublade. Denn Miele hat diese Lösung für rundum sauberes Besteck erfunden und patentiert: Ihr Besteck wird schonend gespült und fleckenlos getrocknet. Zudem müssen Sie beim Herausnehmen

keine Angst vor Fingerabdrücken und Verletzungen haben. Und beim Einräumen eröffnen Ihnen die Miele Geschirrspüler mit ihrem grossen Innenraum und den drei wählbaren Höheneinstellungen für den Oberkorb erst noch mehr Platz und Spielraum.



Senden Sie mir den ausführlichen Prospekt über die patenten Miele Geschirrspüler.

Name ..... Vorname .....  
Strasse/Nr ..... PLZ/Ort .....

Einsenden an: Miele AG, Limmatstrasse 4, Postfach 830, 8957 Spreitenbach

**Miele**  
Die Entscheidung fürs Leben

## Wer sucht, der findet – auch eine billige Wohnung!?

Für das erste Quartal 1997 stellen die renommierten Marktforscher im Immobilienbereich Wüest & Partner einen Preirückgang von 1,8 Prozent bei den Mietwohnungen fest. Gleichzeitig steigt die Zahl der Angebote: Im gleichen Zeitraum wurden 148 000 Wohnungen zur Miete ausgeschrieben. Die Zahl der sofort verfügbaren Wohnungen ist jedoch im Vergleich zu Ende 1996 leicht zurückgegangen. Doch die Situation sieht nicht in der ganzen Schweiz gleich aus. In den Kantonen Waadt, Freiburg und Solothurn sind die Leerwohnungsbestände mit sechs bis sieben Prozent besonders hoch. Anders dagegen in Appenzell-Innerrhoden, wo der Leerbestand weniger als zwei Prozent beträgt. In den fünf grössten Städten der Schweiz hat sich hingegen der Preiszurfall ins Gegenteil verkehrt: 1991 waren die Mieten auf einen Tiefpunkt gefallen und bewegten sich unterhalb des Preisniveaus der Agglomerationen und Kleinstädte. Seither hat sich die Situation wieder verändert, so dass heute die Preise in den Agglomerationen tiefer sind als in den Städten. Die Differenz bewegt sich tendenziell zu Ungunsten der städtischen Mieten.

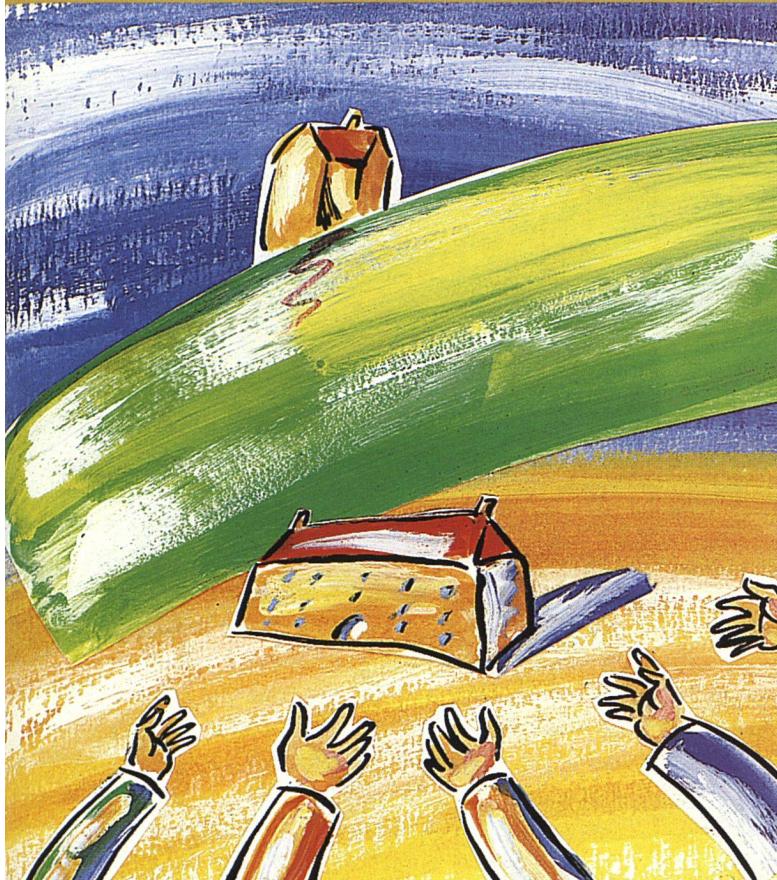
Ein Blick in die Tageszeitungen illustriert die trockenen Zahlen: Die Immobilienanzeiger bieten ein grosses Angebot an Wohnungen im mittleren Preisbereich. Ausserdem fällt auf, dass viele Bedingungen heute wegfallen. Zusätze in den Inseraten wie «nur an Nichtraucher», «keine Haustiere», «nur an CH-Bürger/in» sind kaum mehr zu finden, während noch vor drei bis vier Jahren derartige Bedingungen die Wohnungssuche für Mieter/innen einschränkten. Mitunter werden bei Neubauwohnungen zusätzliche Zuckerchen angeboten: «Mietfrei während der ersten drei Monate», «wir bezahlen 1000 Franken an die Umzugskosten».

Wer aber profitiert von der gegenwärtigen Entspannung des Wohnungsmarktes? «All jene, die sich schon immer eine gute Wohnung leisten konnten», ist die ernüchternde Antwort von Peter Macher, Sekretär des Schweizerischen Mieter/innenverbandes. «Gesunken sind lediglich die Mieten im mittleren bis höheren Preissegment. Das gilt insbesondere auch für Neubauwohnungen, die in den 80er Jahren entstanden sind.»

Beat Hauser\* und Carla Bernasconi empfanden die Wohnungssuche mit einem Neugeborenen als ziemlich mühsam. Sie fragten bei Genossenschaften an, doch da die beiden nicht verheiratet sind, konnten sie sich nicht überall auf die Warteliste setzen lassen. Deshalb suchten sie über Zeitungsinserate und fragten bei Bekannten an. Das junge Schweizer Paar war bereit, bis zu 1800 Franken monatlich an Miete zu zahlen. «Es gibt zwar eine grosse Auswahl an Wohnungen, aber wir möchten in einem Quartier wohnen, wo wir unser Kind später auch allein nach draussen gehen lassen können, ohne dass es gleich auf einer stark befahrenen Strasse steht», erzählt Beat Huber. Gesucht war eine schöne Vierzimmerwohnung in einem ruhigen Quartier der Stadt Zürich. Nach einem Jahr mehr oder weniger intensiver Suche haben sie vor kurzem eine passende Wohnung gefunden, die ihren Vorstellungen entspricht und erst noch in der Nähe von Kindergarten und Schule liegt. Profitieren können aber auch jene Mieter/innen, die eine spezielle Wohnsituation suchen. Hausbesitzer/innen sind heute eher bereit, langjährige Mietverträge einzugehen, die Gründung von Hausgemeinschaften zu tolerieren, die Verwaltungsform zu ändern oder gar einer ganzen Gruppe von Mieter/innen ein Haus im Baurecht zu überschreiben.

### Angleichung der Mieten

Stabil bis leicht steigend zeigt sich – trotz der ständig postulierten Marktentspannung – der Mietpreisindex. Das führt daher, dass einerseits günstige bis mittlere Wohnungen eine stärkere Nachfrage erfahren und die Preise daher leicht gestiegen sind. Andererseits steigen die Mieten in Altbauten nach der Renovation. In den grossen Städten wird die zunehmende Wanderbewegung als Ursache dafür ausgemacht. Viele Mieter/innen müssen aufgrund kleinerer Einkommen oder Arbeitslosigkeit in eine billigere Wohnung mit bescheidenerem Standard umziehen. Von einer eigentlichen Entlastung des Marktes will Theresia Waser, Leiterin der Sozialen Wohnberatung in Zürich,



**Genossenschaften sind  
für Kleinverdiener/innen die  
Adresse, um zu einer günstigen  
Wohnung zu kommen.  
Doch die Vermietungsregle-  
mente verhindern vielfach schon  
eine Bewerbung.**

nicht reden. «Es hat vielmehr eine Verschiebung stattgefunden. Heute ziehen mehr Schweizer/innen in günstige Wohnungen, weil sie sich im veränderten Markt besser zurechtfinden. Fremdsprachige – darunter auch viele mit Schweizerpass – leben nach wie vor in zu teuren Wohnungen und geraten dadurch in finanzielle Schwierigkeiten», erklärt sie. Die Wohnungssuche sei heute viel undurchsichtiger als früher: Viele Liegenschaftenverwaltungen haben ihre Wartelisten abgeschafft und sparen sich die Kosten für Inserate, denn ein Plakat im Fenster oder ein Transparent am Balkon ist billiger. Dadurch wird die Wohnungssuche für Menschen, die über wenig Zeit, Kontakte, Mobilität oder Deutschkenntnisse verfügen, zusätzlich erschwert. Allerdings räumt Theresia Waser ein, dass der Wohnungssuche schon immer etwas Willkürliches anhaftete.

#### **Suche billige Wohnung!**

Das Wartezimmer der sozialen Wohnberatung an der Ankerstrasse in Zürich füllt sich am Dienstagnachmittag schnell. Während eineinhalb Stunden werden Wohnungssuchende eingelassen, die hier die nötige Hilfe in Form von Adresslisten, Ratschlägen oder Schreibhilfe erhalten. Die Öffnungszeiten mussten derart beschränkt werden, da sonst die Beratungsstelle aus allen Nähten platzen würde. Zur Hälfte sind es fremdsprachige Menschen. Ebensoviele sind mit dem Stigma der Arbeitslosigkeit behaftet, was die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung wesentlich erschwert. «Es kommen viele Leute zu uns, die in einer zu teuren Wohnung leben und nun eine billigere suchen. Wenn eine Familie von Arbeitslosigkeit betroffen ist und bereits zuvor mit einem bescheidenen Einkommen leben musste, so wird die Miete von 1800 Franken für eine Dreizimmerwohnung zu einer grossen Last», erklärt Theresia Waser, Leiterin der Sozialen Wohnberatung. Listen mit freien Wohnungen sind hier nicht erhältlich. Die Wohnberater/innen geben lediglich Anleitungen, setzen sich gegebenenfalls bei einer Liegenschaftenverwaltung für



die Bewerber/innen ein – mehr können die Suchenden nicht erwarten. «Viele denken, dass sie nach einer Beratung bei uns gleich einen Schlüssel in die Hand gedrückt bekommen. Das ist aber ein Irrtum. Wir geben lediglich Hilfe zur Selbsthilfe», umschreibt Theresia Waser ihren Dienst.

#### **Arbeitslosigkeit erschwert die Suche**

Viele der Wohnungssuchenden haben trotz entspannter Lage auf dem Wohnmarkt kaum Chancen, ein ihren finanziellen Verhältnissen entsprechendes Angebot zu finden. Für die 45jährige Schweizerin Anita Huber\* beispielsweise ist die Suche nach einer Wohnung derzeit nur eines von vielen existentiellen Problemen: «Ich bin daran, mich von meinem Ehemann zu trennen, bin gleichzeitig arbeitslos und musste mich einer schweren Operation unterziehen.» Die gesundheitlichen Probleme erfordern einen nochmaligen, längeren Spitalaufenthalt, so dass sie gar nicht in der Lage ist, ihrer Stempelpflicht als Arbeitslose nachzukommen. «Bis die Abklärungen mit der IV beendet sind, wird noch eine Weile vergehen. Während dieser Zeit ist es für mich schwierig, eine Wohnung zu suchen, da ich nicht weiß, in welchen finanziellen Verhältnissen ich künftig leben werde.» Frau Huber belasten die mehrfachen existentiellen Probleme derart, dass sie unter Schlaflosigkeit und Ängsten leidet. Seit zwei Monaten ist sie intensiv auf Wohnungssuche, weil aber nichts klar ist in finanzieller Hinsicht, hat sie grosse Schwierigkeiten, eine Einzimmerwohnung für maximal 900 Franken zu finden.

Milan Simonic\* lebt seit 27 Jahren in der Schweiz und steht heute kurz vor der Pensionierung. Aus gesundheitlichen Gründen musste er bereits vorzeitig seinen Beruf aufgeben. Zusammen mit seiner fünfköpfigen Familie lebt er zur Zeit in einer äusserst günstigen Wohnung. Er bezahlt lediglich 600 Franken für die fünf Zimmer in einem Altbau. Allerdings nicht mehr lange. Der Vermieter hat einen Umbau angekündigt, der die Miete drei- bis viermal teurer werden lässt. Milan Simonic hat noch zwei Monate Zeit, eine neue

Wohnung zu finden. Seit Monaten schaut er sich Wohnungen an, aber das Misstrauen der Vermieter/innen sei gross. «Die Tatsache, dass wir Ausländer/innen sind, spielt eine Rolle», glaubt Simonic. «Das wird uns zwar nicht gerade ins Gesicht gesagt, aber es heißt jeweils sehr schnell, «diese Wohnung ist schon besetzt».»

Abbas Georgianis\* ist ein 35jähriger Flüchtling aus Georgien und lebt mit seiner Frau und seinem zweijährigen Kind in einer Containersiedlung in einer Gemeinde am Zürichsee. Die Verhältnisse seien beengend und keineswegs ideal mit einem Kleinkind. «Wir müssen bei unseren Mitbewohner/innen ständig wegen lauter Musik oder nächtlicher Diskussionen reklamieren. Die benehmen sich teilweise wie in den Ländern, aus denen sie herkommen», meint Georgianis. Weil er erst seit wenigen Monaten in der Schweiz lebt, erhofft er sich bei der Wohnberatung Auskünfte, wie er die Suche erfolgreich anpacken soll. Seine Vorstellungen sind bescheiden: «Ich bin zufrieden mit einer Einzimmerwohnung für meine Familie.» Allerdings wird das Sprachproblem vorerst noch das grösste Hindernis sein, denn Abbas spricht zwar recht gut Englisch, aber bis jetzt noch kaum Deutsch.

Der 23jährige Martin\* lebt derzeit auf dem Campingplatz am See: «Ich bin aus dem Ausland zurückgekommen und muss mir nun eine Loge suchen.» Auf Anraten seiner Beistandin versucht er, in einer Wohngemeinschaft des Begleiteten Wohnens ein Zimmer zu finden. Martin stürzt immer wieder mit Drogen ab und versucht seiner Sucht mit Entziehungskuren zu entkommen. Seine Chancen, etwas zu finden, sind trotzdem intakt. «Zur Zeit stehen viele Einzimmerwohnungen oder Einzelzimmer leer. Die Vermieter/innen haben Schwierigkeiten, sie zu vermieten, so dass uns Angebote gemeldet werden und wir in diesem Bereich eine Liste führen. Das Überangebot an Kleinwohnungen hatte einen Preiszerfall zur Folge. Während noch vor ein bis zwei Jahren 1100 bis 1300 Franken verlangt wurde, sind heute Einzimmerwohnungen für 600 bis 700 Franken erhältlich», erklärt Theresia Waser. Selbst in den Herbergen von Pfarrer Sieber oder in den Wohngemeinschaften des Begleiteten



**«Während die Liegenschaftenverwaltung  
der Stadt Zürich ihrer Verantwortung  
nachkommt und in ihren Wohnungen  
einen Ausländer/innenanteil von dreissig  
Prozent hat, sperren sich die Genossen-  
schaften und glauben, mit acht bis zehn  
Prozent bereits überfremdet zu sein.»**



**«Zur Zeit stehen viele Ein-  
zimmerwohnungen oder  
Einzelzimmer leer. Die Ver-  
mieter/innen haben Schwie-  
rigkeiten, sie zu vermieten,  
so dass uns Angebote  
gemeldet werden und wir in  
diesem Bereich eine Liste  
führen. Das Überangebot an  
Kleinwohnungen hatte einen  
Preiszerfall zur Folge.»**

## Wohnen & Markt

Wohnens hat sich die Lage merklich entspannt. Während früher Wartelisten mit an die hundert Personen geführt wurden, sind heute sofort Betten und Zimmer erhältlich. Für Martin bedeutet dies: gute Chancen auf dem Wohnungsmarkt trotz Drogensucht.

### Und die Genossenschaften?

In der Stadt Zürich sind von insgesamt 180 000 Wohnungen deren 33 800 im Besitz von Baugenossenschaften. Es sind grösstenteils günstige Wohnungen. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ist die grösste mit 3600 Wohnungen. Sie bietet Wohnungen an, die durchschnittlich zwischen 700 und 1100 Franken monatlich kosten. Eine Studie des Soziologischen Instituts stellte kürzlich fest, dass die Bewohner/innen 27 Prozent ihres monatlichen Einkommens für die Wohnungsmiete ausgeben. Das heisst, viele Mieter/innen leben von kleinen Einkommen oder Renten. Genossenschaften sind also für Kleinverdiener/innen *die Adresse*, um zu einer günstigen Wohnung zu kommen. Doch die Vermietungsreglemente verhindern vielfach schon eine Bewerbung. Änderungen von Vermietungsreglementen sind zwar in vielen Genossenschaften derzeit in Diskussion oder kürzlich beschlossen worden. Peter Macher moniert, die Diskussionen verliefen zu statisch. Mit der Verschärfung der Marktlage im Sektor der günstigen Wohnungen ortet er für die Zukunft massive Probleme und soziale Spannungen. Kommt noch dazu, dass von den rund zwei Millionen Mietwohnungen in der Schweiz 86 Prozent in Altbauten zu finden sind, die in den nächsten Jahren teilweise saniert werden müssen. Kritik an der Vermietungspraxis der Genossenschaften äusserst auch Theresia Waser: «Sie sind nicht bereit, ihrer sozialen Aufgabe nachzukommen. Allerdings gibt es auch positive Ausnahmen. Viele Wohnungssuchende können sich gar nicht erst bewerben. Während die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich ihrer Verantwortung nachkommt und in ihren Wohnungen einen Ausländer/ innenanteil von



30 Prozent hat, sperren sich die Genossenschaften und glauben, mit acht bis zehn Prozent bereits überfremdet zu sein.» Insbesondere Ausländer/innen mit Bewilligung B, die seit fünf bis zehn Jahren in der Schweiz leben, werden mit den Vermietungsreglementen benachteiligt. Besonders betroffen sind Familien mit mehreren Kindern. Eine Zusammenarbeit mit dem Sozialdepartement, wie sie in anderen Städten der Schweiz besteht, existiert in Zürich nicht. «Wir wünschen uns eine stärkere Zusammenarbeit. Ich deponiere seit neun Jahren diese Klagen und finde einfach kein Gehör», bemängelt Theresia Waser.

#### Neues Vermietungsreglement

Die ABZ kommt dieser Klage mit einem neuen Vermietungsreglement, das Ende März 1997 in Kraft gesetzt wurde, entgegen. Derzeit sind die Ausführungsbestimmungen in Diskussion, so dass voraussichtlich im Herbst das neue Reglement in die Praxis umgesetzt wird. Der Begriff Ausländer/in wird darin fehlen und soll künftig kein Kriterium mehr bei der Bewerbung sein. Ein Minimum an Integration, die sprachliche Verständigung nämlich, wird allerdings Voraussetzung sein. Auch die Erfüllung von Quoten werde fallengelassen, sagt Bruno Suhner von der Geschäftsstelle der ABZ. Allerdings sei dieser Punkt nicht unumstritten. Die Bestimmungen müssen allerdings nicht von der Basis abgesegnet werden, sondern werden vom Vorstand erlassen. Weiter heisst es im fortschrittlichen Vermietungsreglement, dass eine festgelegte Anzahl Wohnungen «an anerkannte, im Bereich der Wohnraumbeschaffung für Benachteiligte tätige Institutionen vermietet» wird. Wie gross die Zahl sein wird, ist derzeit noch in Diskussion. Die ABZ arbeitet bereits mit einigen sozialen Institutionen wie dem Schweizerischen Arbeiter/innenhilfswerk (SAH), dem Verein für Jugendwohnungen, Behindertenorganisationen und der Wohnraumvermittlung Domicil zusammen. Eine kleine Anzahl an Wohnungen wird schon für sozial Benachteiligte bereitgestellt,

künftig sollen es aber mehr sein. Ob die ABZ auch mit dem städtischen Sozialdepartement zusammenarbeiten wird, ist noch nicht klar.

In Bern scheint die Zusammenarbeit besser zu klappen. Max Brüllmann, Geschäftsführer der Familienbaugenossenschaft, arbeitet mit dem Sozialamt zusammen, denn «heute kann jede/r in soziale Not geraten». Die Erfahrungen mit Mieter/innen, die auf eine Empfehlung des Sozialamtes in einer Genossenschaftswohnung leben, sind sowohl gut als auch schlecht: «Genau wie bei anderen Mieter/innen auch.» Punkt Ausländer/innenanteil hält sich die Familienbaugenossenschaft an folgende Richtlinien: «In der Schweiz leben etwa 20 Prozent Ausländer/innen. Wir versuchen, dies auch in unseren Häusern einzuhalten, achten aber darauf, dass die Durchmischung gut ist.» Brüllmann hat beobachtet, dass insbesondere bei Schweizer Familien mit Kindern einige Quartiere mit einem hohen Anteil an Ausländer/innen unbeliebt sind, da die Befürchtung besteht, deutschsprachige Kinder würden in der Schule zu wenig gefördert. «Wir haben deshalb gewisse Schwierigkeiten, diese Wohnungen zu vermieten.» Eine Beobachtung, die auch in anderen grossen Städten gemacht wird. Die Tendenz zur Ghettobildung konnte teilweise mit den von den Genossenschaften erlassenen Quoten verlangsamt werden. Andere Massnahmen im Bereich Politik, Verkehr, Freizeit und Schule sind nötig, um die von vielfältigen Problemen belasteten Quartiere für die Wohnbevölkerung attraktiver zu gestalten. [eXtra]

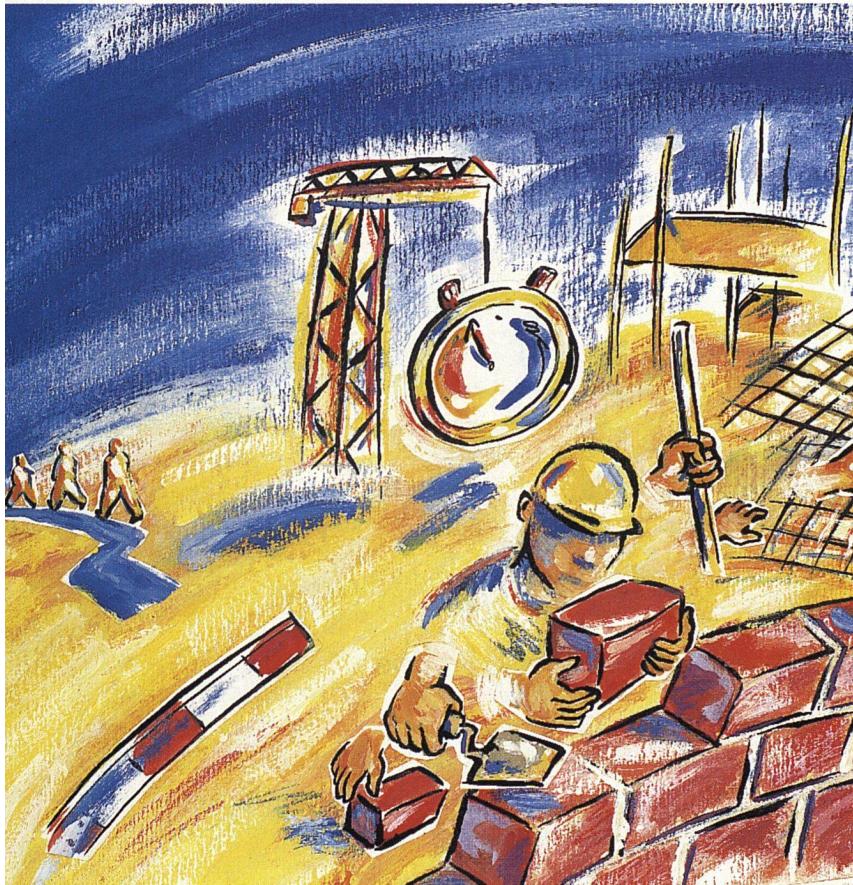
\*Namen geändert

# Baumarkt in der Krise

Der Zeit- und Leistungsdruck auf den Baustellen ist derart gross, dass die Produktivität pro Arbeiter um gut einen Dritt zugenommen hat. Unter dem Druck wandern qualifizierte Berufsleute ab – die Krise ist noch nicht ausgestanden.

Text: Jürg Zulliger

Illustrationen: Stephan Baldauf



«Die gemütlichen Zeiten, die es vor zwanzig Jahren vielleicht einmal gegeben hat, sind vorbei. Auf dem Bau wird gestresst, gehetzt. Der Arbeits- und Leistungsdruck ist enorm.» So erlebt Marco Medici von der Zürcher Sektion der Gewerkschaft Bau und Industrie (GBI) hautnah das, was sonst in der Öffentlichkeit trocken als Strukturwandel der Bauwirtschaft abgehandelt wird.

Massiv ist der Aderlass beim Personal: Im Jahr 1988 waren im Bauhauptgewerbe der Schweiz noch rund 176 000 Personen beschäftigt – jetzt sind es noch 97 000. Im gleichen Zeitraum ist die Bautätigkeit zuerst stark angestiegen, dann verharrte sie etwa auf demselben Niveau. Mit anderen Worten: Deutlich weniger Menschen leisten etwa die gleiche Arbeit wie vorher; pro Arbeitnehmer/in auf dem Bau wird heute ein Drittel mehr Umsatz erzielt. Diese Produktivitätssteigerung hängt einerseits mit technologischen Fortschritten und dem Einsatz besserer Maschinen zusammen, andererseits wird den Beschäftigten eine deutlich höhere Leistung abverlangt.

## Know-how wandert ab

«Die Unfallrisiken auf dem Bau haben zugenommen», nennt Marco Medici eine weitere unangenehme Begleiterscheinung. Zwar seien die eingesetzten Geräte und Maschinen heute sicherer in der Handhabung, aber unter dem Stress würden die Risiken doch ansteigen. Als besonders gravierend erachtet er zudem den Verlust an Know-how und Substanz beim Personal: «Viele langjährige Mitarbeiter, erfahrene Vorarbeiter aus Italien und Spanien, machen unter diesem Druck nicht mehr mit und kehren heim», hat der Gewerkschafter beobachtet. Eine Rolle spielt dabei auch, dass angesichts steigender Lebenskosten – etwa für die Krankenkasse – vom Lohn der Arbeiter/innen immer weniger übrigbleibe. Mit dem Weggang qualifizierter Berufsleute gingen der Branche Kenntnisse verloren, die benötigt würden, sobald die Nachfrage nach Bauleistungen wieder zunimmt.

## Chancen nutzen, aber nicht um jeden Preis

Die schwere Krise in der Bauwirtschaft und die sinkenden Preise konfrontieren die Baugenossenschaften mit der Frage, wie bei der Auftragsvergabe sozialpolitische Fragen mitberücksichtigt werden können.

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) erkennt laut ihrem Präsidenten Peter Schmid in der jetzigen Marktsituation durchaus Chancen für die Genossenschaften: «Aufgrund gesunkenener Baukosten, dank niedrigerer Zinsen und Baulandpreise sind die Möglichkeiten gegeben, jetzt preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Diese Chancen sollten wir nutzen, uns antizyklisch verhalten.» Ausschlaggebend ist für ihn dabei die Überlegung, dass mit Neubauten der Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger auf dem Wohnungsmarkt gesichert werden kann und damit auch ihr sozialpolitischer Einfluss. «Die Baugenossenschaften sollten, so wie es ihr Name sagt, bauen», lautet seine Überzeugung. Peter Schmid führt die sinkenden Preise für Bauleistungen einerseits auf den verstärkten Wettbewerb in der Branche zurück,

aber auch auf eine höhere Produktivität als Folge technischer Fortschritte, zum Beispiel bei den Abläufen auf dem Bau oder in der Haustechnik. Trotz harter Konkurrenz kommen nach den Erfahrungen der ABZ im Baugewerbe aber gleichwohl noch Preisabsprachen vor, aber alles in allem seien Bauleistungen deutlich günstiger geworden. «Davon wollen wir profitieren, aber nicht um jeden Preis!» betont Peter Schmid. Wenn die ABZ Bauaufträge vergabe, würden beispielsweise die Auswirkungen von allfälligen Dumping-Preisen auf die Arbeitsplätze mitberücksichtigt.

### Endnutzer/innen profitieren

Auch wenn der Preis- und Wettbewerbsdruck auf dem Baumarkt nicht überall gleich stark ist, bietet sich zurzeit doch für die meisten Baugenossenschaften in der Schweiz die Möglichkeit günstiger Preise; das bestätigen auch Verantwortliche kleinerer Genossenschaften auf dem Land. «Der Verhandlungsspielraum ist grösser

geworden», stellt auch Peter Würmli von der WOHNSTADT in Basel fest. Insofern seien die Veränderungen in der Baubranche für die Genossenschaften von Vorteil, doch er sieht auch Risiken: «Wenn die offerten Preise allzu tief sind, fragen wir uns, ob entweder mit der Firma oder mit deren Arbeitsbedingungen etwas nicht stimmen kann.» Um sich vor Überraschungen abzusichern, stützt sich die WOHNSTADT entweder auf die Branchenkenntnisse des Architekten oder auf die eigenen Erfahrungen, die sie aus der Zusammenarbeit mit Unternehmern und Handwerkern aus anderen Projekten schöpft. «Für die Genossenschaften ist die Situation nicht nur komfortabel», gibt Peter Würmli zu bedenken, weil auf der anderen Seite das Mietzinsniveau und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gar keine andere Wahl liessen, als günstiger zu bauen. So gesehen profitieren letztlich die Endnutzer/innen: nämlich diejenigen, die jetzt in Neuwohnungen einziehen können, die deutlich preiswerter sind als Wohnungen, die in den achtziger Jahren erstellt wurden.

### Schwache Nachfrage

Als Silberstreifen am Horizont sind die jüngsten Zahlen des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV) zu werten, die nun erstmals wieder auf eine Zunahme von Aufträgen hindeuten. Trotz dieses positiven Signals ist keineswegs sicher, ob die Talsohle wirklich schon durchschritten ist. Gewiss ist eine Belebung aufgrund der grossen Infrastrukturprojekte wie NEAT und Bahn 2000 oder des Investitionsprogramms des Bundes wahrscheinlich. Davon abgesehen besteht aber wenig Hoffnung auf eine rasche Belebung der Nachfrage: Im Wohnbereich hemmen die steigenden Leerstände die Bereitschaft der Bauherrschaften, jetzt neue Wohnungen zu erstellen. Da Wirtschaft und Löhne stagnieren, weniger ausländische Arbeitskräfte zuwandern und die Bevölkerung immer langsamer wächst, wird wenig zusätzlicher Wohnraum nachgefragt. Wurden in den achtziger Jahren jährlich 40 000 bis 45 000 neue Wohnungen gebaut, rechnet man für die kommenden Jahre noch mit einer Durchschnittsnachfrage von etwa 35 000 Einheiten.

Erst recht wenig Impulse sind vom industriell-gewerblichen Sektor zu erwarten. In den letzten zehn Jahren ist die Industrieproduktion in der Schweiz stark zurückgegangen. Zusätzlich haben technologische Fortschritte und die Ein-

führung der Lean production dazu beigetragen, dass heute immer weniger Lager- und Industrieflächen benötigt werden. Wuest & Partner, das Zürcher Büro für Rauminformation, schätzt die leeren oder nur sehr extensiv genutzten Flächen auf rund ein Drittel des gesamten Bestandes. Hinzu kommt, dass neue Fertigungstechnologien, Umstrukturierungen und Personalabbau den Flächenbedarf weiter reduzieren.

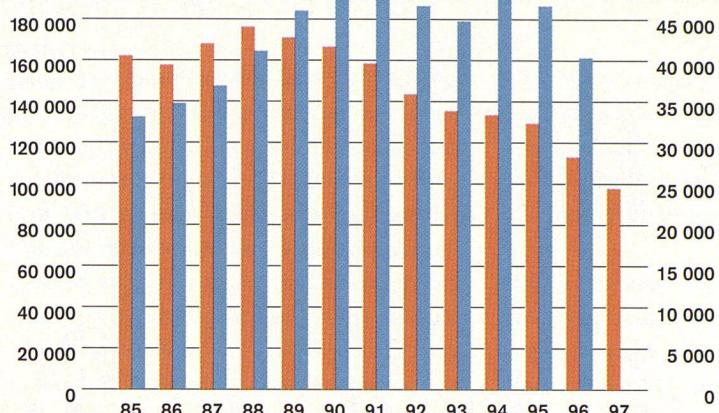
### Bedarf an Erneuerung

Hans Georg Graf, Professor für Volkswirtschaftslehre an der Universität St. Gallen (HSG) und Experte für die Schweizer Bauwirtschaft, sieht Zukunftschancen für die Bauwirtschaft noch am ehesten in der Bauerneuerung: «Das Schwerge wicht müsste noch viel mehr auf Umbau, Unterhalt gelegt werden», lautet sein Vorschlag. Vernachlässigt werde vor allem, was unter dem Boden sei: öffentliche Kanalisation, Trink- und Abwasseranlagen, Kläranlagen. Aber auch im Unterhalt von Strassen, Brücken, Tunnels und weiteren öffentlichen Infrastrukturbauten besteht ohne Zweifel ein Nachholbedarf. «Diese Strukturen müssen freilich zuerst aufgebaut werden», meint Graf. «Zwar ist die Schweiz

**Vergleich: Beschäftigte im Bauhauptgewerbe versus Gesamttotal der Bauausgaben in der Schweiz**

Beschäftigte im Bauhauptgewerbe

Gesamttotal der Bauausgaben in Mio. Fr.  
('97 keine Angaben)



gebaut, aber noch nicht renoviert», lautet die gleiche Schlussfolgerung von Thomas Marbet, der sich als Ökonom beim Schweizerischen Bankverein mit dem Baumarkt befasst.

In Bezug auf die Struktur der Bauwirtschaft ordnet Hans Georg Graf einige Schwachstellen, die die «ganzen Abläufe teuer, ineffizient» machen, wie er sich ausdrückt. In den Niederlanden habe sich zum Beispiel mit dem sogenannten Bauteam eine Organisationsform herausgebildet, die eine frühzeitige Zusammenarbeit von Bauherren, bauausführendem Gewerbe, Architekten und Ingenieuren, aber auch mit Genehmigungsbehörden umfasse. Ein solches Denken gibt es bei uns noch zu wenig, betont Graf, stattdessen würden ständische Berufs- und Handwerksordnungen dominieren. Die übliche handwerkliche Arbeitsteilung rufe einen hohen Koordinationsbedarf hervor, dem nur selten richtig entsprochen werde. «Die strikte Trennung nach verschiedenen Bauleistungen ist unbedingt aufzuweichen, wenn ein kostengünstiger Erstellungsprozess erreicht werden soll», fordert Graf. Hinzu komme, dass die Preise für gewisse Handwerkerleistungen immer noch nach kartellähnlichen Tarifen festgelegt und verrechnet würden.

Thomas Marbet vom Schweizerischen Bankverein kritisiert die kleinräumige Struktur der Schweizer Bauwirtschaft. «Aufgrund der Betriebszählung stellen wir fest, dass im Bauhaupt- und Nebengewerbe zwischen 1991 und 1995 die Zahl der Betriebe um fünf Prozent zugenommen hat, wobei vor allem die Kleinstbetriebe mit ein bis neun Beschäftigten einen Zuwachs verzeichnet haben.» In dieser Entwicklung sieht Marbet keine Lösung, im Gegenteil: «Denn da kommt nicht das unternehmerische Flair zum Ausdruck, sondern die wirtschaftliche Not. Mittlere Betriebe bekommen die sinkende Baunachfrage zu spüren und geraten in Schwierigkeiten. Schliesslich übernehmen die leitenden Mitarbeiter die restlichen Bauaufträge in einer neuen Firma.» Die hohe Anzahl der Firmen stelle unter Wettbewerbsgesichtspunkten an sich keinen Nachteil dar. «Problematisch wird es hingegen, wenn die Marktteilnehmer im Existenzkampf mit nicht mehr kostendeckenden Tiefstpreisen aufspielen», erklärt Marbet.

### Mehr Kooperation

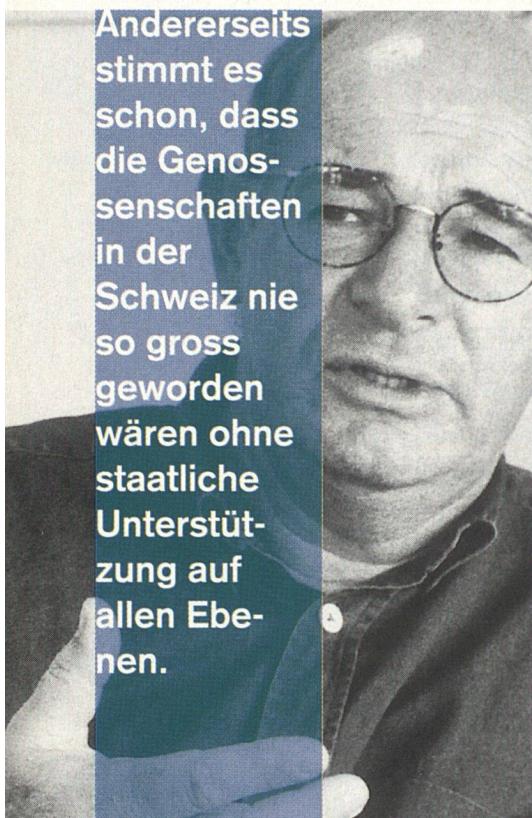
Für Hans Georg Graf von der HSG ist klar, dass in der Branche eine Verbesserung der Kooperation und Koordination angestrebt werden muss. Einerseits verweist er auf die Möglichkeit von Fusionen, um die Kosten für Administration, Infrastruktur oder Bauhöfe zu senken. Zudem erforderten integral gesteuerte Grossprojekte eine gewisse kritische Grösse, um das Risiko tragen zu können. Mit dem Zusammenschluss der Firmen Preiswerk, Schmalz und Stuag ist ein erster Schritt in diese Richtung getan, weitere werden wohl folgen.

Fusionen ziehen vor allem in der Administration, bei den inneren Diensten und im Kader einen Abbau von Stellen nach sich, während bei den Bauarbeitern und Polieren kaum noch weiter reduziert werden kann. Wie sich der Veränderungsdruck weiter auf die Arbeitsplätze auswirken wird, ist ungewiss. Marco Medici von der GBI blickt nicht allzu optimistisch in die Zukunft: «Ende Jahr läuft der Gesamtarbeitsvertrag aus. Es ist ein offenes Geheimnis, dass der Baumeisterverband mit massiven Forderungen an uns herantreten wird.» [eXtra]

# Ein Markt für Wohnbauförderung?

Jörg Hübschle, ausgebildeter Betriebswirt, ist Geschäftsleiter der Basler Genossenschaft WOHNSTADT. Er baute in den 70er Jahren die Wohnungsforschung der PROGNOS AG auf und hat als Autor bei verschiedenen Nationalfonds- und BWO-Studien mitgewirkt.

Andererseits stimmt es schon, dass die Genossenschaften in der Schweiz nie so gross geworden wären ohne staatliche Unterstützung auf allen Ebenen.



«wohnen»: Bei einer Leerwohnungsziffer von 2 Prozent spricht man von einem funktionierenden Markt.

Wie muss ich mir das vorstellen?

Hübschle: Der Markt funktioniert insofern, als offenbar eine generelle Wohnungsversorgung gesichert ist. Nun wissen wir aber alle, dass Wohnungen keine gleichförmigen Güter wie etwa Autos sind. Ob die leerstehenden Wohnungen auch bezahlt werden können, ob sie an dem gewünschten, zumindest an einem akzeptablen Standort stehen, ist eine andere Frage.

**Der Staat greift in den Wohnungsmarkt ein; neben anderem mit dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG und dem Mietrecht. Was will er damit?** Das WEG ist 1975 in Kraft getreten, zwei Jahre nach der höchsten Jahres-Wohnbau-fertigstellung (82 000 Einheiten). Rendite-orientierter Wohnungsbau prägte die Landschaft. Die Anfangsmieten waren aufgrund der Bauland- und Baukostenentwicklung zu hoch. Deswegen schuf man das System der Grundverbilligung, das mit Inflation und Lohnzuwachs rechnete. Das Mietrecht ist ein typischer Versuch, unterschiedliche Marktmacht auszugleichen. Eine Zeitlang bestand ein reiner Anbietermarkt, und der Mieter hatte kaum Luft. Mit dem neuen Mietrecht ist der Mieter besser gestellt.

**Wieso verzichtet der Staat darauf, selbst eine aktive Rolle auf dem Immobilienmarkt zu übernehmen, um seine wohnpolitischen Ziele zu erreichen?**

Die Wohnungsversorgung in der Schweiz ist – im Gegensatz zu den meisten Nachbarländern – vorwiegend privatwirtschaftlich organisiert. Der Staat setzt Rahmenbedingungen, damit seine wohnpolitischen Ziele erreicht werden. Nur in einigen Städten wurden für besonders Benachteiligte Kommunalwohnungen erstellt. Indirekt kann auch über Subventionen oder z.B. über den gezielten Einsatz von Mitteln der Beamten-/Pensionskassen der (städtische) Mietwohnungsbau beeinflusst werden.

**Der Schweizer Mietwohnungsmarkt zeigt einige Besonderheiten; über 60 Prozent private Eigentümer prägen das Bild. Offenbar eine attraktive Investition?**

In der Schweiz war immer Kapital da, das in den langfristig gut rentierenden Wohnungsbau investierte. Deshalb nutzten früher Handwerker und Gewerbetreibende Immobilien für ihre Altersversorgung; heute sind Leute mit Anlagebedarf an ihre Stelle getreten: Ärzte, Advokaten, Architekten und natürlich Leute aus der Bau- und Immobilienbranche.

**Gleichzeitig ist die Eigentumsquote mit 33 Prozent vergleichsweise niedrig.**

Für Kapitalanleger war es interessant, in einem reichen Land zu investieren. So entstand ein qualitativ guter Wohnungsbestand; die Mieter sind mit den Wohnungen zufrieden, auch wenn sie vielleicht gerne Wohneigentum hätten. Der Leidensdruck fehlt, die Baukosten sind hoch, das Vorsparen in Form von Bausparkassen wird kaum gefördert.

**Der Staat unterstützt gemeinnützige Bauträger mit Subventionen. Verzerrt er den Wettbewerb unter den Investoren?**

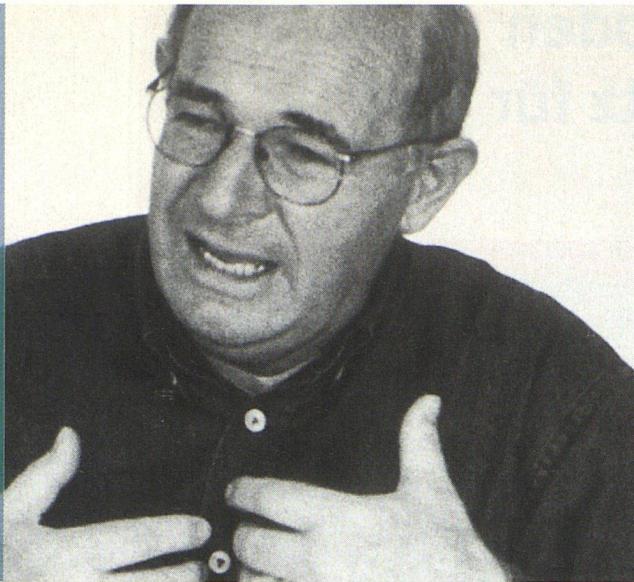
Gesamtschweizerisch liegt der genossenschaftliche Wohnungsbestand unter 5 Prozent. Der Einfluss des subventionierten Wohnungsbaus auf den gesamten Wohnungsmarkt ist gering. Zudem ist die WEG-Grundverbilligung ja nur eine zeitliche Verschiebung der Lasten. Es werden keine Kapitalzuschüsse an die gemeinnützigen Bauträger bezahlt. Profitieren können sie von Fonds-de-Roulement-Darlehen oder Bürgschaften; das ist eine Erleichterung. Andererseits stimmt es schon, dass die Genossenschaften in der Schweiz nie so gross geworden wären ohne staatliche Unterstützung auf allen Ebenen.

**Welchen Mehrwert schaffen die Genossenschaften mit den öffentlichen Mitteln?**

Kürzlich habe ich nach vorbildlichen Siedlungen privater Immobiliengesellschaften gesucht; da sucht man länger als bei Genossenschaften. Im Normalfall streben die renditeorientierten Investoren eine durch rationalisierte Bauweise an; «Göhnerswil» steht beispielhaft für diese Entwicklung. Der Siedlungsgedanke und damit die emotionale Komponente des Bauens ist bei den Genossenschaften stärker ausgeprägt.

**Von der staatlichen Wohnbauförderung profitieren nur Mieter/innen, die zufällig in einem geförderten Objekt zu wohnen kommen. Wo bleibt die Verteilergerechtigkeit?**

**Der Siedlungs-  
gedanke und  
damit die emo-  
tionale Kompo-  
nente des Bau-  
ens ist bei den  
Genossenschaf-  
ten stärker aus-  
geprägt.**



Man muss sich im klaren sein, dass gemeinnütziger Wohnungsbau erst dann zum sozialen wird, wenn die Zusatzverbilligung (ZV) beansprucht wird. Viele Mieterinnen und Mieter wohnen nicht zufällig in WEG-geförderten Wohnungen, sondern vor allem wegen der Zusatzverbilligung. Einen kostendeckenden Neubau-Mietzins könnten sie gar nicht bezahlen. Da auf die ZV bei Vorliegen der einschränkenden Bedingungen (Einkommen, Vermögen) ein Rechtsanspruch besteht, liegt das Problem der Verteilergerechtigkeit vor allem darin, dass es nicht genug WEG-Wohnungen gibt.

#### **1994/95 stieg die Zahl der WEG-Gesuche stark an. Wieso?**

Schon 1991 hatte das Parlament – zur Stützung der Bauwirtschaft – den Rahmenkredit massiv erhöht. Mit dem Bundesbeschluss zur Förderung des Wohnungsbaus von 1993 wurde Konjunkturpolitik betrieben, um die Bauwirtschaft aus der sich abzeichnenden Krise herauszureißen. 1993 wurden mehr als 30% der Neubau-Wohnungen mit WEG-Mitteln finanziert. In den Jahren davor lag diese Quote stets bei 5 bis 10%. Das WEG sollte ja den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern, als Ergänzung zum freifinanzierten Wohnungsbau. Die Aufblähung des Fördervolumens zum falschen Zeitpunkt ist mit daran schuld, dass man heute die WEG-Finanzierung abschaffen möchte.

#### **Welche Vorteile bringen bestehende WEG-Finanzierungen gegenüber anderen?**

Das WEG ist ein sehr flexibles Instrument. Wenn ich Leerstände habe und der Bank die Zinsen nicht mehr bezahlen kann, werde ich betrieben und die Liegenschaft kommt unter den Hammer. Wenn ich dagegen eine WEG-Liegenschaft habe, kann ich die Zins- und Rückzahlungen aufschieben und mit einem geänderten Lastenplan auffangen – natürlich zum Preis einer weiteren Verschuldung.

#### **Die aktuelle WEG-Rahmenkreditvorlage ist derart mickrig, dass der Staat überhaupt keinen Einfluss mehr auf das Marktgeschehen nehmen kann.**

Die reduzierte Förderung bringt eine Konzentration auf die wirklich Betroffenen. Die Grundverbilligung stand ja bisher jeder offen. Mit der Konzentration auf die Zusatzverbilligung wird nun versucht, die wirklich Benachteiligten auf dem Wohnungsmarkt besser zu berücksichtigen. Der Staat will also weiterhin Schwächen des Marktes ausgleichen.

#### **Wer soll der wachsenden Zahl von Sozialfällen Wohnraum anbieten?**

Die Genossenschaften sind dazu nur bedingt geeignet, denn ihre Aufnahmebedingungen wirken wie ein Filter. Trotzdem finde ich, sie sollten sich öffnen gegenüber Bedürftigen, denn ursprünglich gingen sie ja oft selber aus dieser Position hervor. Heute haben manche Genossenschaften Leerstände, sie können deshalb bei der Mieterauswahl nicht mehr so kritisch sein. Die gesellschaftliche Realität ist heute ganz klar eine andere als zu der Zeit, als die Genos-

schaften ihre Aufnahmekriterien bildeten oder letztmals revidierten.

#### **Manche Marktwirtschaftler fordern Subjekt- statt Objekthilfe. Was bringt sie?**

Subjekthilfe sehe ich als Ergänzung, nicht als Ersatz der Objekthilfe. Sie ist als Zusatzverbilligung ja auch schon eine Realität. Generell ist sie marktkonformer, berücksichtigt die Leute, die sie nötig haben. Aber sie kostet massiv viel mehr und es fragt sich, ob nicht falsch geplante Wohnungen an unmöglichen Standorten über Subjekthilfe aus ihrem Elend befreit würden.

#### **Die Diskussion um die Marktmiete scheint abgeflaut. Was ist passiert?**

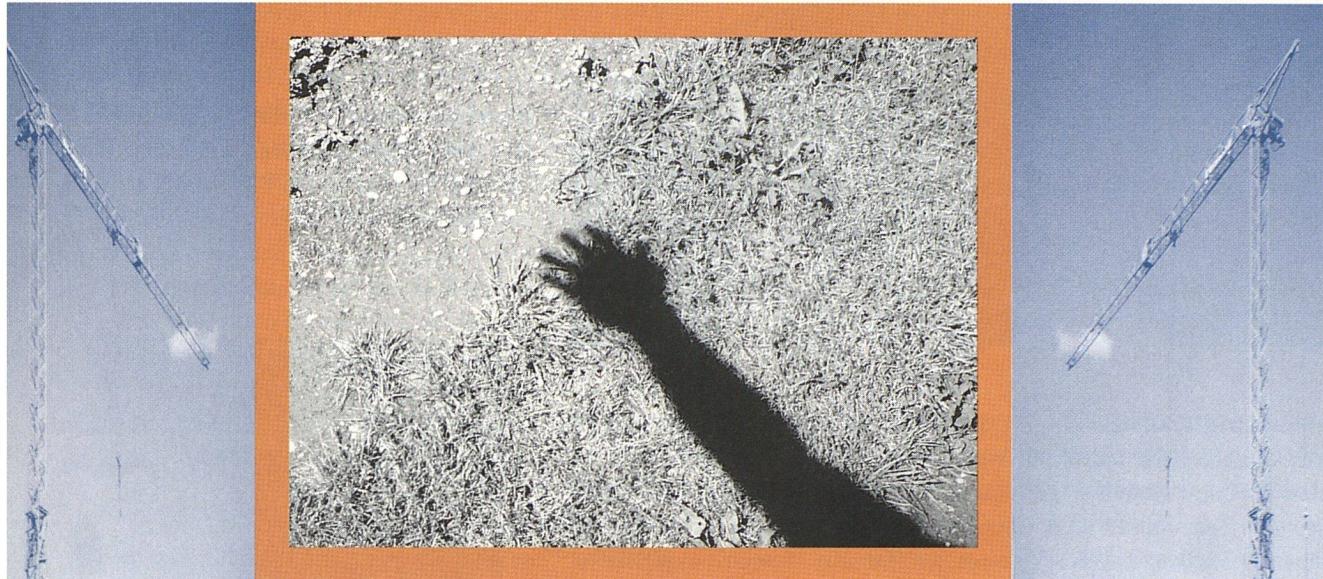
Im oberen Preissegment spielt die Marktmiete bereits. Für die Besitzer der unteren Segmente stellt sich die Frage, ob sie ihre Mieter trotz Aufschlägen halten könnten. Würden die Mieten in Altwohnungen generell angehoben, käme das einem Stochern im Ameisenhaufen gleich. Die Fluktuation würde massiv zunehmen.

Interview: Mike Weibel [eXtra]

**Die gesellschaftliche Realität ist heute ganz klar eine andere als zu der Zeit, als die Genossenschaften ihre Aufnahmekriterien bildeten oder letztmals revidierten.**



# Auf dem Boden ist kein Platz für den Markt



**Boden ist ein unvermehrbares Gut, Boden ist ein allgemeines Gut. Damit haben Eigentumsrechte und Marktregelungen um den Boden eine ganz besondere Bedeutung. Sie ist von so grosser politischer Brisanz, dass es Reformansätze ausserordentlich schwer haben.**

**Text:** Michael Kaufmann

**Fotos:** Markus Galizinski

Für die Naturrechtsphilosophen, aber auch die klassischen Ökonomen der Aufklärung war klar: Boden ist eine Ressource, wie es eben Luft, Wasser und Naturschätze sind. Eine Ressource, die der Mensch zu verschiedenen Zwecken nutzen kann: Zum Erzeugen von Nahrungsmitteln, als Standort zum Wohnen oder zur Herstellung von Industriegütern. Je nach Nutzungsart – so lesen wir bei den Klassikern von Adam Smith über David Ricardo bis zu Karl Marx nach – wirft der Boden ganz unterschiedliche Erträge ab. Diese schlagen sich als Grundrenten in den Bilanzen der jeweiligen Nutzer nieder und sind letztlich die Grundlage zur Bemessung des Bodenpreises.

## Der Streit um die Verteilung der Grundrente

Nicht also der Markt – das Spiel von Nachfrage und Angebot – entscheidet den Preis in erster Linie, sondern die tatsächlich realisierbare Nutzung. Darin waren sich die Ökonomen einig. Der Streit fand dann lediglich darüber statt, wer sich die Grundrente aneignen dürfe oder wie diese zu verteilen sei. Nicht nur die marxistischen Theoretiker plädierten für einen Bodenbesitz der Allgemeinheit und die

volle Abschöpfung der Grundrente bei den jeweiligen Nutzerkategorien, sondern auch liberale Geister. Der deutsch-argentinische Kaufmann und Begründer der Freiwirtschaft, Silvio Gesell, plädierte dafür, die gesamte Bodenrente den Frauen als Einkommensersatz zukommen zu lassen. Der Amerikaner und Kapitalist Henry George erkannte im Boden eine derartige Besonderheit, dass er im Interesse der Wohlfahrt vorschlug, die gesamte Grundrente zugunsten des Staates einzuziehen und mit dieser «ground-tax» das gesamte Steuersystem zu ersetzen – heute in der Diskussion um Lenkungsabgaben auf Energie und natürliche Ressourcen eine durchaus aktuelle Forderung. Vom Slogan «Energie statt Arbeit besteuern» zur These «Boden statt Arbeit besteuern» ist es nur ein kleiner Schritt. Und darin steckt auch wirtschaftspolitisch ein gewaltiges Reformpotential.

## Eigentumsmodelle und Markt

Die heute in der Schweiz und ganz Europa erkennbare Realität um die Bodenmärkte hat mit den Überlegungen der Klassiker nichts mehr zu tun: Wenn auch in vielen Städten

die Kommunalisierung des Bodenbesitzes eine gewisse Tradition hat und auch wenige Prozent des Wohneigentums im Besitz von gemeinnützigen Genossenschaft sind: Große Teile der genutzten Böden sind sowohl in der Landwirtschaft als auch in überbauten Gebieten Privatbesitz. Anders gesagt: Der grösste Teil der entstehenden Grundrente – es handelt sich um Milliardenbeträge – wird privat abgeschöpft, und der fiskalische Zugriff im Rahmen der Vermögens-, Handänderungs- und Grundstücks-Gewinnbesteuерungen macht insgesamt nur wenige Promille aus. Von den ursprünglich liberalen Konzepten einer echten Grundrenten-Verteilung sind damit nur noch Spurenelemente übrig geblieben.

Gekoppelt an das Eigentumsmodell westeuropäischer Prägung ist ebenso die Marktorganisation für den Boden. Die neoliberalen Ökonomie geht auch für die Schweiz vom Idealmodell eines Bodenmarktes aus, der sich zur «besten» Ressourcenverteilung völlig frei nach Nachfrage und Angebot richtet. Jeder staatliche Eingriff in diese «Freiheit» wird als «ordnungspolitischer Verstoss» gegen das Grundprinzip gehandelt und gebrandmarkt. So argumentiert jedenfalls immer wieder der bodenökonomisch aktive Freiburger Ökonomieprofessor Henner Kleineuwefers, der mitten in der Bodenpreis- und Wohnungskrise Ende der 80er Jahre das Rezept eben nicht im – mittlerweile gestrandeten – Bodenpaket des Bundesrates sah, sondern in der Totalbefreiung des Marktes von möglichst vielen Fesseln. Ähnlich argumentiert heute die Wirtschaft, welche unter dem Vorwand der Struktur- und Konjunkturkrisen ihre Attacken gegen steuerliche, boden- und planungspolitische Vorgaben der öffentlichen Hand reitet. Diese Tendenz spiegelt sich letztlich auch in dem erst 1968, also mitten im Nachkriegswirtschaftswunder, eingeführten Eigentumsartikel in der Bundesverfassung: Raumplanerischen Eingriffen wird hier die Eigentumsgarantie als Institutsgarantie gegenübergestellt. Ein starkes Bollwerk also gegenüber Regelungen des Bodenmarktes.

### **Gescheiterte Reformpakete ...**

Kein Wunder, dass Bodenreform-Bewegungen der letzten 30 Jahre in der Schweiz auf Granit stiessen. Gescheitert sind Ende der 70er Jahre schon in der Unterschriftensammlung eine radikale bäuerliche Initiative und eine SP-Initiative, die ein sozialverpflichtetes Eigentum und eine Absicherung (und Entschuldung) des nicht überbauten Bodens wollten. Und auch die 1980 lancierte und 1988 in der Volksabstimmung im Verhältnis 2 : 1 abgelehnte «Stadt-Land-Initiative» wirkt zehn Jahre später kaum mehr nach: Das damals pro-

pagierte «Eigentum bei nachgewiesenem Bedarf» sowie die Privilegierung der Nutzer für «preisgünstigen Wohnungsbau» hat in neueren politischen Programmen keinen Eingang gefunden. Im Gegenteil: Sogar die SP plädiert in ihrem Wirtschaftskonzept von 1994 ohne namhafte flankierende Auflagen für 30 000 neue Eigentumswohnungen. Genossenschaftliche und soziale Besitzmodelle finden nur am Rande Erwähnung.

Desgleichen scheinen entsprechende Änderungen im Entwurf für eine neue Bundesverfassung chancenlos: Dem Antrag der Umweltverbände und der IG Boden (Nachfolgeorganisation der «Stadt-Land-Initiative») auf einen eigenständigen Bodenartikel und die Verankerung eines «sozial verpflichteten Bodeneigentums» wurde bisher nicht stattgegeben. Die Vorschläge finden denn auch in den derzeit tagenden parlamentarischen Kommissionen für die Verfassungsrevision kein Gehör.

### **... gescheiterter Markt**

Während Ende der 80er Jahre bei Hochpreisen und -zinsen die Spekulation mit Boden grassierte – man rechnete 1988 mit sechs Milliarden Franken Spekulationsgewinnen auf dem Boden –, findet zehn Jahre danach der Sinkflug mit umgekehrten Vorzeichen statt. Die Grundstücks- und Liegenschaftspreise sind wegen des Überangebots und der schwachen Nachfrage im Keller. Die Banken haben innert sieben Jahren über 42 Milliarden Franken auf ihren Immobilienkrediten abgeschrieben. Doch auch diesmal bezahlt letztlich die Allgemeinheit die Kosten: Für konkursive Immobilienprojekte müssen Gemeinden und Kantone einspringen. Sind Bundesbürgschaften involviert, sind auch Bundesgelder gefährdet. Nur den Mieter/innen – sie haben in der Hochzinsphase vier Milliarden Franken zugunsten der Eigentümer draufgelegt – ist jetzt eine Verschnaufpause gegönnt. Wie lange, ist offen.

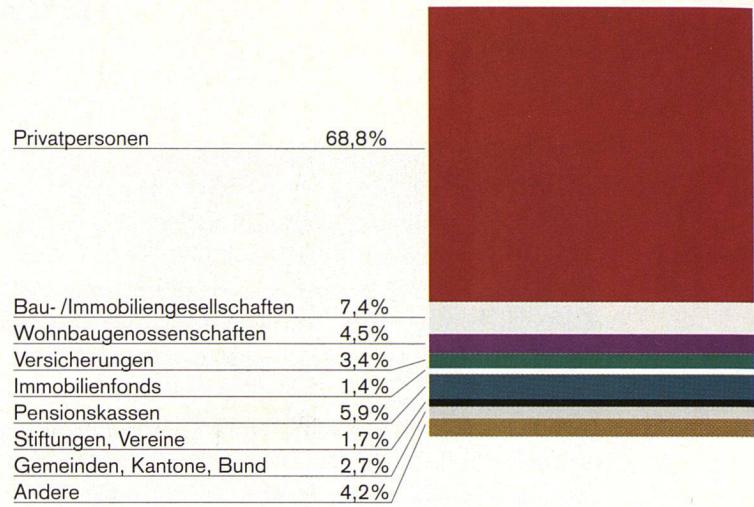
Erwiesen ist damit: Solange der Boden nicht auch als öffentliches Gut betrachtet wird und die Allgemeinheit die Bedingungen eines sozialen und ökologischen Bodenmarktes festlegt, werden Marktgeseze weiterhin ihre Blüten treiben. Davon profitieren weder Mieter/innen noch sozial verpflichtete Eigentumskonzepte wie Wohnbaugenossenschaften. Deshalb wäre die Rückbesinnung auf die Klassiker der modernen Ökonomie und eine neue Basis für unseren Boden- und Immobilienmarkt durchaus sinnvoll. Im Geist liegt dies nicht. So lancierte ein Bürger aus Lyss im Mai eine Volksinitiative zum Bodenrecht im Alleingang – eine Partei hatte er für sein radikales Anliegen nicht gewinnen können. **[eXtra]**

Verhältnisse lassen sich oft einfacher mit einigen Zahlen und Grafiken darstellen als in langen Sätzen.

Die Schweizer/innen bezahlen einen hohen Preis für ihre einzigartige Wohnsituation, könnte man die nebenstehenden Angaben zusammenfassen. Die verschiedenen Statistiken entnommenen Zahlen zu den internationalen Vergleichen erfüllen keine wissenschaftlichen Kriterien; sie zeigen vielmehr eine Größenordnung an.

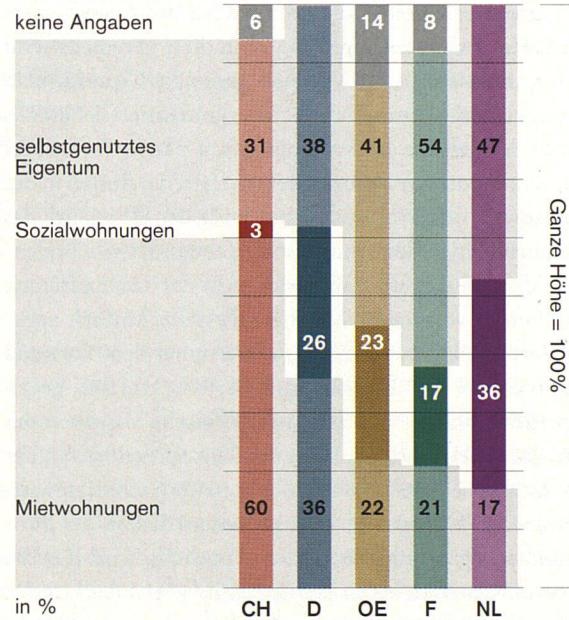
### Fest in fremden Händen

Die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Eigentümergruppen, CH 1990



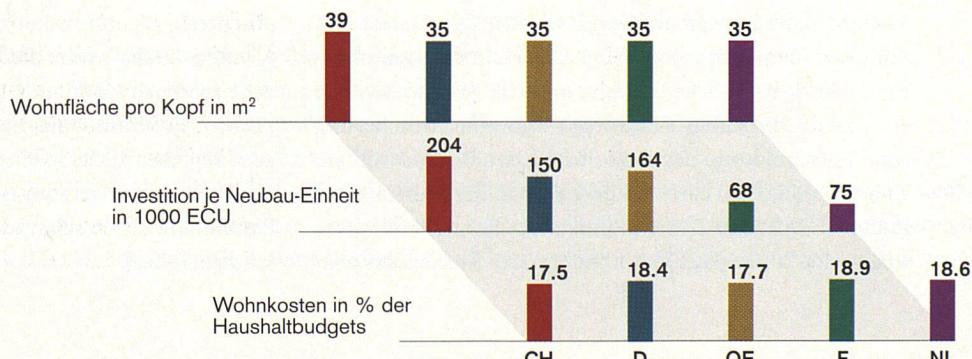
### Eigentum verpflichtet

Eigentumsverteilung des Bestandes im internationalen Vergleich, 1990/1995



### Wohnungsbau ist uns teuer

Konsum und Kosten des Wohnungsbaus im internationalen Vergleich, 1994/1995



# Markt macht mobil

Text: Walter Werth



**Es tut mir ja auch leid**, sagte der Vermieter, aber die Rendite stimmt einfach nicht mehr. Meine Bank sagt, wenn ich den Householder value nicht erhöhe, werde sie die Hypothek kündigen. Also muss ich Ihnen die Wohnung kündigen, und sie nach der Pinselrenovation für 500 Franken mehr vermieten. An dieser Lage würde ich bestimmt jemanden finden, meinte die Bank. Ich überlegte einen Augenblick, ob wir ihm selber ein Angebot für das 3-Familien-Haus machen sollten; aber heute, im Zeitalter des freien Mietmarktes, wo die Banken 30 Prozent Eigenkapital verlangen und womöglich noch eine Lebensversicherung dazu, war es aussichtslos.

Und wenn wir Ihnen nun ein bisschen mehr Miete zahlen, damit Ihr Ertrag steigt und die Bank die Hypothek stehen lässt, wagte ich einen letzten Versuch, um die drohende Kündigung abzuwenden. Sehen Sie, sagte der Vermieter, Sie müssten einiges mehr bezahlen, habe ich mir vom Hauseigentümerverband erklären lassen, denn als unverheiratetes Paar bergen Sie ein erhöhtes Trennungsrisiko. Ausserdem müsste ich noch einen Kleinkinder-Malus draufschlagen – er wies auf den schwellenden Bauch meiner Partnerin –, denn diese beanspruchen die Einrichtung oft über Gebühr und sind zudem ein Störfaktor für lärmempfindliche Nachbarn. Und dann sind Sie ja selbständig erwerbend... ...und demzufolge ist das Risiko nochmals grösser», beendete ich souverän seinen Satz. Damit würde der Mietzins der Altwohnung von 1400 auf 1700 Franken steigen, rechnete der Vermieter vor, ohne Renovationen natürlich. Natürlich ist eine derartige Kündigung nicht missbräuchlich, fügte er an, das war sie vielleicht vor der Einführung der Marktmiete und der Liberalisierung des Mietrechts. Damit verabschiedete er sich.

Kaum war die Wohnungstür ins Schloss gefallen, setzten wir uns ans Kommunikationszentrum und holten übers Internet die aktuellen Wohnungsangebote runter. Wir staunten allerdings nicht schlecht, als wir darunter auch unsere jetzige Wohnung fanden, 599 Franken teurer als

heute. Die «Selbststeuerungskraft des Marktes» liess nicht viel übrig, was erstens bezahlbar und zweitens bewohnbar ist. Seit die sozialkonservative Regierung mit ihrem Geburtenförderungsprogramm gegen die Überalterung (bzw. zur Rettung der AHV) einen eigentlichen Babyboom ausgelöst hatte, war die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum sprunghaft gestiegen. Die Alten waren, entgegen den Prognosen der Markttheoretiker, nicht aus nun deutlich teureren grossen Altbauwohnungen geflüchtet, sondern hatten sich zu kleinen, aber potenteren Wohn- und Gütergemeinschaften zusammengetan, die auf dem Markt äusserst erfolgreich Wohnraum aquirierten. Die zwangsläufige Folge: knappes Angebot, steigende Preise.

Meine Freundin rief dann bei einem Bekannten an, der in Immobilien machte und seit kurzem Porsche fuhr – Genaueres über seine Tätigkeit hatten wir nie Erfahrung bringen können. Als er hörte, dass wir nicht kauffähig waren, erstarb sein Interesse rasch. Er verwies uns an ein Verwaltungsbüro in Zürich. Dort bot man uns dann tatsächlich eine 4-Zimmer-Wohnung an, im Parterre gelegen, die Strasse leider etwas lärmig, dafür hinten hinaus ruhig, schilderte uns die Sachbearbeiterin. 1800 monatlich. Wem die Liegenschaft denn gehöre, fragte ich, mich mit einem naiven Lächeln für die unanständige Frage entschuldigend. Dem Immobilienfonds Maxirent der Bank Schweiz AG, lautete die unwillige Antwort. (Die Grossbanken UBS, CS und ZKB hatten kurz nach der Jahrtausendwende fusioniert.) Dort hatte ich doch, schoss es mir durch den Kopf, vor zwei Jahren Aktien gekauft; die Papiere waren mir von der Tageszeitung CASH, deren Immobilienpreisindex in den letzten Jahren stetig gestiegen war, als sichere und ertragsstarke Geldanlage empfohlen worden. Die Mieten würden voraussichtlich auch in den nächsten Jahren weiter steigen, liess uns die Frau wissen, der Markt verlange das, meinte sie schulterzuckend. Wir lehnten dankend ab.

Lass es uns bei den Genossenschaften versuchen, drängte meine Partnerin, als Kleinfamilie in spe haben wir dort sicher eine grosse Chance. Schon am Vortag hatten wir versucht, einzelne Genossenschaften telefonisch zu erreichen, doch die Leitungen waren ständig besetzt. Der Mann am Schalter trug eine abgewetzte Jacke mit blankgescheuerten Ellbogen. Keine Sozialfälle, keine Ausländer, keine Alleinerziehenden, stand in grossen roten Lettern auf der Milchglasscheibe. Wir suchen eine Wohnung, begann ich zögernd, ... als plötzlich ein Gewicht von meiner Brust rutschte. Das Licht der Wohnzimmerlampe brannte in den Augen, als ich sie aufschlug. Das Buch lag auf dem Boden und war zugeklappt. Ich war offenbar darüber eingeschlafen. MUT ZUM ABBRUCH stand auf dem Cover. In grossen roten Lettern. **[eXtra]**

# Aus dem Sommergarten in den Backofen!

Die Auswahl an bunten Sommergemüsen ist in diesen Wochen besonders gross.  
Warum muss daraus aber immer Salat gemacht werden?

Machen Sie es doch wie die Hausfrauen in Italien, Spanien, Frankreich oder Griechenland – schieben Sie die Gemüse in den Ofen und servieren Sie sie nachher heiss, lauwarm oder kalt als Vorspeise, Beilagen zu Grilladen oder als Hauptgericht. Sie bringen so Ferienduft in die Küche und brauchen zudem nicht allzulange in der Küche zu stehen. Vorbereiten, einschieben, Garzeit programmieren, und wenn der Hunger da ist – geniessen. Die modernen Backöfen mit den verschiedenen Funktionen sind dazu ideal. Zum Beispiel die Bratautomatik für den saftigen Braten oder die Intensiv-Backstufe für knusprige Gemüse- und Fruchtkuchen. Und mit der Heissluft lassen sich bequem 2–3 verschiedene Gratins für 15–25 Personen zubereiten.



## Kaninchen mit Peperoni und Oliven

1,2–1,5 kg Kaninchenstücke  
oder 4 Kaninchenschlegel  
1,5 dl Olivenöl  
2 Zitronen (Saft)  
2 Zweige Rosmarin  
2–3 Knoblauchzehen  
Salz, Pfeffer  
1,5 dl trockener Weisswein  
je 2 grüne, rote, gelbe Peperoni  
100 g schwarze Oliven

### Garen:

Backofen mit Bratautomatik: mit 170 °C, 55 Minuten garen. Nicht vorheizen. Ober-/Unterhitze: 10 Minuten vorheizen, dann 20 Minuten mit 230 °C und 35–40 Minuten mit 180 °C garen.

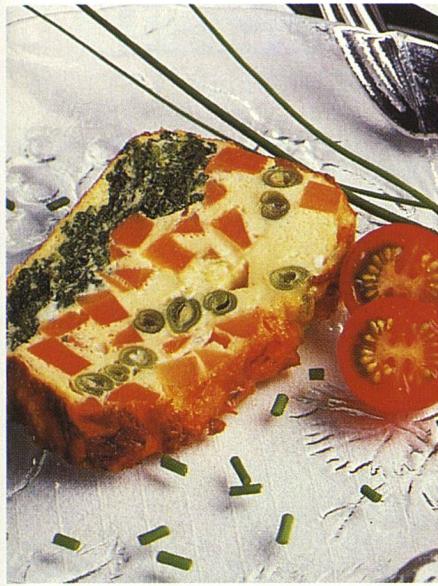
Die Kaninchenstücke in eine feuerfeste Form legen. Öl, Zitronensaft, Rosmarinadeln und geviertelte Knoblauchzehen mischen und über die Stücke geben. 8–12 Stunden marinieren, in dieser Zeit 2–3× wenden. Dann mit Salz und Pfeffer würzen. Die Form in den Ofen schieben, nach 25 Minuten den Wein und die in Streifen geschnittenen Peperoni beifügen. Nochmals 20 Minuten schmoren. Kurz vor Ende der Kochzeit die Oliven beifügen und abschmecken.

Dazu passt: Brot, Polenta, Risotto.

Die Miele Backöfen mit Teleskopwagen und den verschiedenen Brat- und Backfunktionen erleichtern die Arbeit in der Küche und machen Lust, den Backofen nicht nur für Pizza und Weihnachtsguetzli zu benutzen.

Interessiert an einem neuen Backofen, einem Mikrowellengerät oder einem Steamer? In der neuen, grossen Ausstellung von Miele in Spreitenbach erhalten Sie die gute Beratung zum richtigen Gerät.

Melden Sie sich für eine Beratung an.  
Miele AG  
Tel. 056 / 417 25 81  
Limmatstrasse 4  
8957 Spreitenbach



### Spanischer Gemüsecake

500 g Spinatblätter  
250 g Karotten  
250 g Bohnen  
6 Eier  
100 g Roquefort  
2,5 dl Milch  
Salz, Pfeffer, Muskat  
1 Klf. Butter

Spinat 2–3 Minuten in Salzwasser blanchieren, gut abtropfen und grob hacken, die Karotten in kleine Würfeli, die Bohnen in 2 cm lange Stücke schneiden.

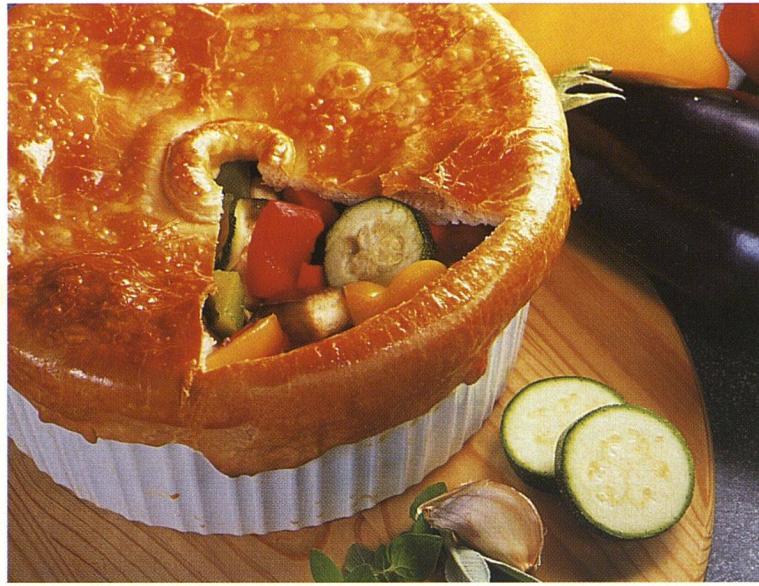
Die beiden Gemüse separat im Dampf knapp weichgaren. Ein Cakeform vom 28 cm bebuttern, den Spinat darin verteilen. Lagenweise Karotten und Bohnen einfüllen. Eier, Milch, Käse gut verquirlen, würzen und über die Gemüse geben. Die Form sorgfältig schütteln, damit der Guss bis auf den Boden der Form fliest. Backen.

Nach dem Backen mindestens 10 Minuten ruhen lassen, erst dann stürzen und lauwarm servieren.

#### *Backen:*

Mit Heissluft 180–200 °C, 45–50 Minuten, nicht vorheizen.

Ober-/Unterhitze: 200–220 °C, 45–50 Minuten, vorheizen.



### Ratatouille unter der Haube

3 grosse Tomaten  
3 verschiedenfarbige Peperoni  
1 Aubergine  
2 mittelgroße Zucchini  
2 Zwiebeln  
2 Knoblauchzehen  
2 Zweige Thymian  
4 El. Olivenöl  
Salz, Pfeffer  
250 g tiefgekühlten oder selbstgemachten Pizzateig  
1 Eiweiss

Die Tomaten kreuzweise einritzen, den Stielansatz entfernen und 10–20 Sekunden in kochendes Wasser tauchen, herausnehmen und enthäuten. Die Tomaten achtern, Kerne entfernen. Die Peperoni halbieren, Kerne entfernen, in 1 cm breite Streifen schneiden. Die Aubergine in Würfel, die Zucchini in Scheiben schneiden, die Zwiebeln und den Knoblauch feinhacken. 3 El. Olivenöl erhitzen, alle Gemüse mit Zwiebeln und Knoblauch darin dünsten. Mit Thymian, Salz und Pfeffer würzen. Alles in eine Auflaufform anrichten. Den aufgetauten Teig ausrollen.

Die Form aussen 2 cm breit mit Eiweiss bestreichen, den Teig über die Form legen und den Rand gut andrücken. Die Oberfläche mit Öl bestreichen, mit einigen Thymianblättchen bestreuen. Die Form in den Ofen schieben, backen.

#### *Backen:*

Ober-/Unterhitze 200–220 °C 35–40 Minuten und vorheizen

Heissluft 180–200 °C 35–40 Minuten, nicht vorheizen.

Anbieter einer Wohnung	Operett von Lehar	ugs.: Nase, Gespür	Plante-name	Treffen, Ver-sammlung		machen	Ein-siedler	selten	bemän-teiter Spott			engl. Männer-kurz-name		Guck-loch	erster sozial-demokr. Bundesrat
									schweiz. Kupfer-münze				Q2		
auf dem Wege über (lat.)				europ. Atom-gemein-schaft	►	Q5					Aufent-halts-ort		Urbar-machung		
Flagge									Spiel-zeug	Ort östl. Bern	►				
Bürger e. österr Bundes-landes	Immo-billie			oberhalb von		Berner Mundart-dichter †1934		japan. Kleidungs-stücke					Q12		
Initia- len von Haupt-mann			Bestien	►						Q3	Abk.f. Atlas		Spreng-körper		afrik. Stech-fliege
Glau-bens-abtrünn-iger							Q8	weibl. Kurz-name		Grazie, Liebreiz	►				
13		Tochter des Tan-talus		Stadt in Ober-italien		Woh-nungs-entgeld	►						Q1		
engl. Pelz	stra-fende Gerech-tigkeit	►				Q9		Wäsche (franz.)	►						
Flagge	Q16					Säck-chen			Glieder-füßer	Haupt-schlag-adern			Gletscher d. Mt. Rosa		
ein Tag-falter	grie-chischer Buch-stabe		Vorname Zolas † 1902		Labsal, Linde- rung	►	Q6				Abk.: Gleich-strom	►			
Zahlen-über-sicht						ital. Wäh-rungs-einheit	amerik. Schrift-steller † 1849		Ver-wirrter	►	Q10		Vorname d. Tor-warts Immel		
islam. Rechts-gelehr-ter					Ge-burts-ort von A.Anker								Q14	Kfz-Z.: Greiz	
Debitor		Urheber	►	Q11							Inge-nieur (Abk.)	►			
Flagge						Thur-zufluss	►				Q4				
kleines Haus	►	Q7		ost-europ. Völker-gruppe	►			Q15		metall-haltiges Mineral	►			PV1616-2X	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

Impressum:  
**eXtra**

Ausgabe 2/97

Beilage zum  
«wohnen» Nr. 7-8/97

Herausgeber:  
SVW

Redaktion:  
Redaktion «wohnen»

Visuelle Gestaltung:  
Markus Galizinski,  
Zürich

Lithos/Druck:  
gdz AG Zürich

## Gewinnen Sie Erholungstage im Wallis!

Diesmal können wir Ihnen etwas ganz Besonderes anbieten.

1. Preis: Eine Woche Wanderferien mit Halbpension für zwei Personen im gepflegten und gediegenen Hotel Alpenhof ★★★.

2./3. Preis: Je ein Wochenende mit Halbpension für zwei Personen im Hotel Alpenhof ★★★.

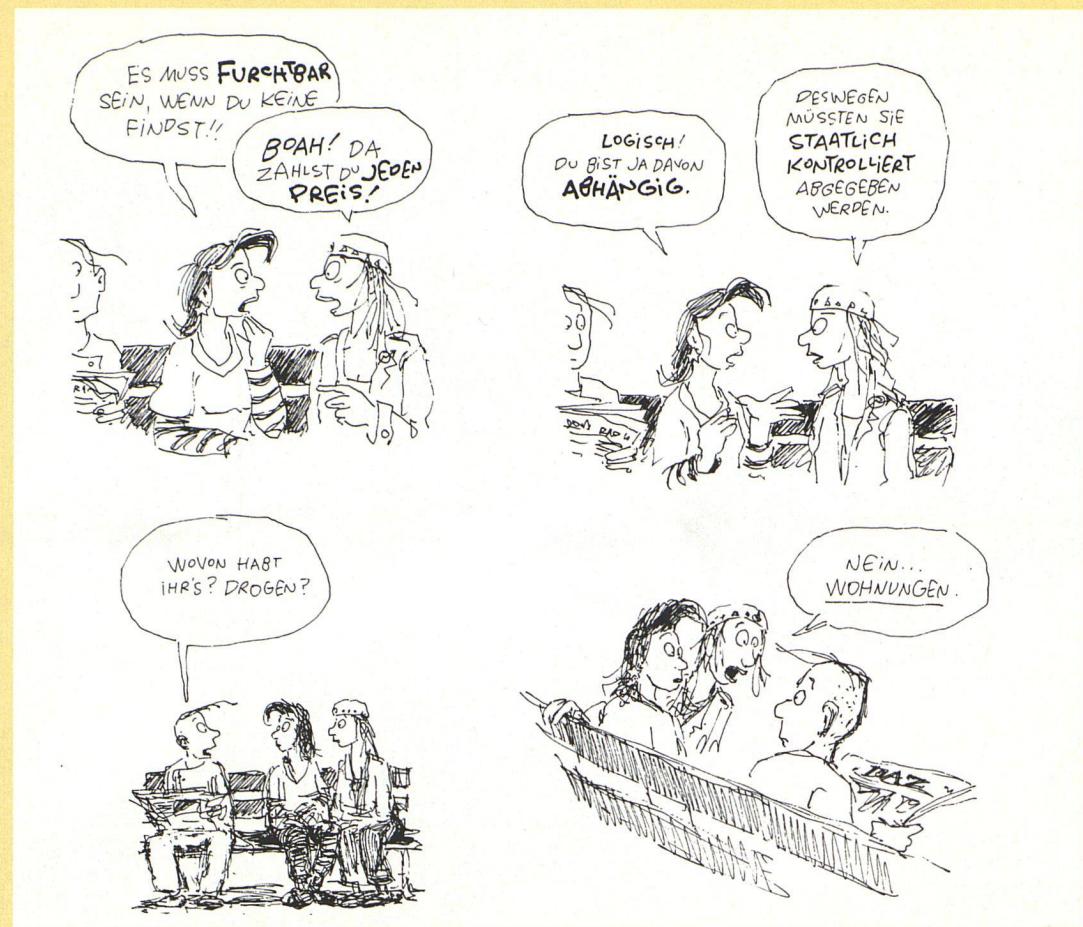
4./5. Preis: Je ein Reisegutschein der SBB im Wert von 50 Franken.

Geniessen Sie unbeschwerliche Tage im herbstlichen Unterbäch im Wallis. Auf 1200 m ü. M. bietet die Natur ein starkes Stück. Karg und üppig zugleich, wilde Schönheit

ingesamt. «Alpenhof»-Tage sind Ferien nach eigener Façon. Was immer Sie unternehmen, stets wird es Gastlichkeit auf hoher Ebene sein – und das ist nicht nur geografisch gemeint.

Ihre Antwort schicken Sie mit Absender bis zum 29. August 1997 an: Redaktion «wohnen», Rätsel, Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich.

Die Gewinner/innen werden ausgelost und sofort benachrichtigt. Über das Rätsel wird keine Korrespondenz geführt.



von Mike van Audenhove

**eXtra**

Suchbild

Zweimal das Gleiche eingekauft? ... oder doch nicht?  
Wer findet die 6 Unterschiede?



Illustrationen: Visions'n art