

# Leerstehende Wohnungen

Autor(en): **D.P.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art**

Band (Jahr): **62 (1975)**

Heft 3: **Wohnungsbau = Logements**

PDF erstellt am: **26.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-47784>

## **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.

Zu diesem Heft

# Leerstehende Wohnungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt dürfte allgemein in der Schweiz auf keinen Fall von Wohnraumnot die Rede sein. Als Wohnraum sei hier an jenes vorhandene Raumpotential gedacht, das zum Wohnen bestimmt, aber noch nicht als Wohnung definiert wurde. Erst auf dem Markt wird der Wohnraum als Ware «Wohnung» beschrieben, angeboten und als solche nach den Marktgesetzen gehandelt.

## Unterschiedliche Zahlen

Am 1. Dezember 1974 verzeichnete die Statistik des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit (Biga) auf Grund einer in allen Gemeinden über 2000 Einwohner durchgeführten Erhebung, einen Leerwohnungsbestand von rund 30900 Wohnungen. Da in der Schweiz zur gleichen Zeit ein Wohnungsbestand von ungefähr 2200000 Einheiten festgestellt wurde, entspricht die von der Biga erfasste und veröffentlichte Leerwohnungs-ziffer einem Prozentsatz von 1,4. Der Wohnungsmarkt wird nach letzten Untersuchungen (1) wie folgt unterschieden:

- Wohnungsnot-Zustand, bei einem Leerwohnungsbestand von maximal 0,5%;
- Wohnungsmangel-Zustand, bei einem Leerwohnungsbestand zwischen 0,5% und 1,5%;
- Optimaler Zustand, bei einem Leerwohnungsbestand zwischen 1,5% und 2%;
- Überangebot-Zustand, bei einem Leerwohnungsbestand von mehr als 2%.

Verglichen mit den dargestellten Wertungen wäre man geneigt, die Schlussfolgerung zu ziehen, in der Schweiz gäbe es trotz festgestellten Leerwohnungsbestandes einen Mangel an Wohnungen. Man könnte sogar sagen, der Trend führe zum optimalen Zustand oder, anders ausgedrückt, bald würde auf dem Wohnungsmarkt die wünschenswerte Situation eintreten. Dies kann aber nicht behauptet werden. Wohnungsprognostiker schätzten kürzlich einen effektiven Leerwohnungsbestand von mindestens 50000 Wohnungen (2). Die grosse Differenz zwischen der Biga-Statistik und der vom wissenschaftlichen Forschungslager aufgestellten Schätzung bestätigt einmal mehr den weisen Ratschlag, wonach Statistiken «mit Handschuhen an die Hand zu nehmen sind». Wir haben in diesem Falle ein weiteres Beispiel dafür, wie schwierig es ist, zuverlässige Angaben bei grossen Erhebungen zu erfassen. Ohne die Seriosität der Arbeitsweise in den statistischen Ämtern antasten zu wollen, kann man sich jedoch mit Recht die Frage stellen, wie konnte die Zahl von 30900 Leerwohnungen offiziell veröffentlicht werden, wenn, immer laut Biga, der Leerwohnungsbestand gegenüber dem Erhebungsdatum vom 1. Dezember 1973 sich verdoppelt und seit 1970 vervierfacht hat. Denn die vor vier Jahren durchgeführte Volkszählung ergab bereits ein Total von 25000 Leerwohnungen.

Schenkt man eher der Arbeitsmethode der Wohnbauprognostiker mehr Vertrauen, dann

entspreche die von ihnen geschätzte Zahl von 50000 einer Leerwohnungs-ziffer von 2,27 Prozent. Dieselben Fachleute würden in der Fachsprache also von einem Überangebot-Zustand auf dem gegenwärtigen Wohnungsmarkt sprechen. Allerdings weist die differenziert ausgewertete Biga-Statistik auf verschiedene Zustände für unterschiedliche urbane und ländliche Gebiete hin. Wohnungsnot- oder Wohnungsmangel-Zustand herrscht in den Grossstädten, in einigen Gemeinden der Agglomeration und in wenigen regionalen Hauptorten. Der Wohnungsmarkt ist vom Überangebot-Zustand vorwiegend in regionalen Zentren und in Gemeinden grossstädtischer Agglomeration gekennzeichnet. Ausserdem wird festgestellt – und wie hätte es auch anders sein können –, dass es in Städten und Grossstädten mit Wohnungsnot- und Wohnungsmangel-Zustand an Wohnungen mit günstigen Mietzinsen fehlt, denn billige Wohnungen sind angesichts der heutigen Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht zu haben. Dagegen werden in jenen Regionen mit Überangebot-Zustand Mieter oder Käufer von teureren Wohnungen oder Eigentumswohnungen intensiv und teilweise mit recht lockenden Angeboten gesucht. Es bleibt dahingestellt, ob trotz des von den Immobilien-gesellschaften angekündigten Geschenks von zwei mietzinslosen Wohnmonaten oder der versprochenen «festen Mietzinse bis 1977» bei neu zu beziehenden Wohnungen, sich Familien für eine, wenn auch nötige, grössere Wohnung entscheiden werden.

## Wohnungen abseits des Bedarfs

Aus dem geschilderten Tatbestand lässt sich ableiten, dass es an Wohnungen, die in Bezug auf Qualität und Mietzins optimal sind, mangelt. Damit meinen wir Wohnungen, deren Miete nicht in einem krassen Missverhältnis zum Einkommen verschiedener Gruppen von Wohnungssuchenden steht. So betrachtet herrscht auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt, trotz zunehmendem Leerwohnungsbestand, ein Wohnungsmangel-Zustand. Mit der Wohnungsproduktion im letzten Jahrzehnt wurde an den realen Marktbedürfnissen bewusst «vorbeiproduziert». Gemeinden im Einflussbereich der Grossstadt sind durch leerstehend gebliebenes Wohnraumvolumen aufgebläht worden. Es stimmt somit nicht ganz, dass die intensive Wohnbautätigkeit aufgrund Bevölkerungsbewegungs-Prognosen vorangetrieben wurde, welche jetzt als falsch bezeichnet werden. Die Entwicklung der tertiären Stadt, durch vermehrte Substitution der Wohn- mit Bürobauteilen im inneren Stadtbereich charakterisiert, hat sich in Abhängigkeit vom Konjunkturrückgang verlangsamt. Die ebenfalls durch die Konjunkturlage bedingt eingetretene Unsicherheit auf dem Arbeitsmarkt ist auch für einen Teil der städtischen Bevölkerung wichtiger Grund, um die anvisierte Wanderung ins «grüne Eigentum» zu unterlassen.

## Renaissance des gemeinnützigen Wohnungsbaus?

Der festgestellte oder geschätzte Leerwohnungsbestand einerseits und der zugenommene Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen andererseits, stehen als Zeuge für die gegenwärtige Wohnungsbaukrise. Trotzdem hat der Bundesrat Anfang März das von den eidgenössischen Räten im Oktober 1974 verabschiedete Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz rückwirkend auf den 1. Januar 1975 in Kraft gesetzt. Das Ziel dieses Gesetzes ist hauptsächlich die Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Wohnbauproduktion soll durch das Gesetz keineswegs erhöht werden. Hingegen soll es gewährleistet, dass, entsprechend dem effektiven Bedarf, genügend preisgünstige Mietwohnungen jährlich erstellt werden. Während wir uns mit dem Inhalt des Bundesgesetzes, dem Aufbau und der Anwendungsmodalität des ausgearbeiteten Wohnungsbewertungssystems zur Selektion der Projekte in einer anderen WERK-Nummer auseinandersetzen werden, möchten wir hier auf die Priorität, die der Bund den Wohnbaugenossenschaften einräumen wird, kurz hinweisen. Da der Bund im Rahmen des Gesetzes gegenüber den Banken Bürgschaften übernehmen wird, soll dadurch für die gemeinnützigen Bauträger eine verbesserte Grundlage geschaffen werden, um ihnen Landkauf und Restfinanzierung des Bauvorhabens zu erleichtern und zu sichern. Das bedeutet eine wichtige Unterstützung für die Baugenossenschaften, welche ausserdem mit Unterhalts- und Renovationsarbeiten konfrontiert werden, da sie über Liegenschaften verfügen, die 40 Jahre alt und einer Entwertung unterworfen sind. Die Verbesserung des Bau- und die Erhöhung des Komfortzustandes von Wohnungen der Zwischenkriegsjahre verlangt aber die Beschaffung beträchtlicher finanzieller Mittel. Trotz dieser Schwierigkeiten, aber auch anderer Probleme wegen, wie der heute oft zutreffende Entscheid, ob Erneuerung bestehender Bausubstanz oder Ersatz der Altliegenschaft durch Neuüberbauung, sollen sich die Baugenossenschaften der vom Bund ihnen zugedachten Aufgabe, bei der Erstellung von jährlich 10000 mietzinsgünstigen Wohnungen zu partizipieren, annehmen. Nach der durch die Kosteninflation hervorgerufenen Krise des gemeinnützigen Wohnungsbaus, nun der mögliche Beginn einer Renaissance? Die Voraussetzungen dafür sind durch das neue Förderungsgesetz geschaffen worden.

D.P.

1) Karlheinz Kleps, «Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz», Berner Beiträge zur Nationalökonomie, Bern 1974.

2) T. Angelini, «Entwicklungsperspektiven des schweizerischen Wohnungsbaus», Schriftenreihe der Eidgenössischen Forschungskommission für Wohnungsbau, Bern 1974.

Wertvolle Informationen über die gegenwärtige Situation im Wohnungsbau erhielten wir anlässlich eines Gesprächs mit Nationalrat Otto Nauer, Geschäftsführer der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ).