

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 53 (1978)
Heft: 12

Rubrik: Gesichtet und gesiebt

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

Gesichtet und gesiebt

Rückgang der Baubewilligungen in den grossen Städten

Nach der «Volkswirtschaft» hat in den fünf schweizerischen Grosstadtglomerationen die Zahl der erstellten Wohnungen wieder etwas zugenommen. Hingegen lasse die Zahl der erteilten Baubewilligungen einen Rückgang der Wohnbautätigkeit erwarten. Den grössten Verlust von Baubewilligungen im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen die Städte im Welschland: Lausanne um 33%, Genf um 30%. Die Agglomeration Zürich meldet einen Rückgang um 15%, die Region Basel um 16%. In Bern hingegen reduzierten sich die erteilten Baubewilligungen nur um 1%. Die Baubewilligungen sagen natürlich noch nicht allzuviel aus, wann tatsächlich mit den Bauarbeiten begonnen wird.

Sanierung städtischer Liegenschaften in St. Gallen

Der grössere Teil der stadt-sankt-gallischen Liegenschaften wurde zu Beginn der siebziger Jahre wegen Abbruchsabsichten gekauft, um die damaligen sehr grosszügigen Strassen- und weiteren Projekte realisieren zu können. Im Umdenkungsprozess der letzten Jahre wurden einzelne Projekte reduziert oder gar hinfällig. Damit wurde auch der seinerzeit in Aussicht genommene Abbruch vieler Liegenschaften nicht mehr nötig. Nun müssen aber die aus begreiflichen Gründen vernachlässigten Liegenschaften baulich saniert werden, was ganz erhebliche Mittel beansprucht.

Eine Arbeitsgruppe des Gemeinderates stellte fest, dass 33 Häuser mit zusammen 77 Wohnungen nicht mehr sanierungswürdig, also abbruchreif sind. Andererseits sind 16 der 171 städtischen Wohn- und Geschäftshäuser gut erhalten. Die restlichen 122 Liegenschaften mit zusammen 341 Wohnungen müssen mit teilweise sehr grossem Aufwand überholt, d. h. erneuert werden. Die Gesamtkosten des zehnjährigen Erneuerungsprogrammes werden auf 33 Mio Franken geschätzt, wovon zwei Drittel auf die Mietzinsen abgewälzt werden können, weil Mehrwerte geschaffen werden.

Vierprozentige Hypotheken

Die Pressestelle des Migros-Genossenschaftsbundes teilte mit, dass ihre Hausbank als erste gesamtschweizeri-

sche Bank ab 1. Januar 1979 den Zinssatz für erste Hypotheken auf 4% reduzieren werde.

Zürich: Keine Beiträge für Wohnungssanierungen

Mit einer sozialdemokratischen Motion wurde der Stadtrat von Zürich ersucht, einen Rahmenkredit von 25 Mio Franken zur Ausrichtung von Beiträgen an die Sanierung von Altwohnungen zur Verfügung zu stellen. In einer Zuschrift an das Gemeindeparlament betont der Stadtrat (Exekutive), dass die stadtzürcherische Finanzierungshilfe an gemeinnützige Bauträger attraktiv sei. In den Jahren 1973 bis 1978 hätte für 6700 Wohnungen Darlehen im Gesamtbetrag von 57 Mio Franken zur Verfügung gestellt werden können. Mit diesen Darlehen (zu einem Zinssatz wie für erste Hypotheken der Zürich. Kantonalbank) seien die Wohnungssanierungen im gemeinnützigen Sektor wirksam gefördert worden. Die Mietzinsen von modernisierten Wohnungen seien dadurch in der Regel tragbar geworden. Die Motion sei aber auch für den privaten Wohnungssektor abzulehnen, damit der Verwaltungsbetrieb nicht aufgebläht werden müsse. Weiter sei die Motion auch unnötig in Anbetracht der grossen Geldflüssigkeit und der weiter nach unten tendierenden Hypothekarzinsätze.

Unveränderter Zementabsatz

Nach Mitteilung des Vereins schweiz. Zement-, Kalk- und Gipsfabrikanten sind die Aussichten für das vierte Quartal in bezug auf Zementabsatz mit «Stagnation bis leichte Abschwächung» zu beurteilen. Die Erholung im privaten Wohnungsbau könne den Rückgang der öffentlichen Bautätigkeit nicht ganz ausgleichen.

Steuerbegünstigte Altbausanierungen

In einer Antwort auf eine parlamentarische Anfrage betonte der Regierungsrat des Kantons Zürich, dass die Steuerbehörden «den ihnen gesetzlich zustehenden Ermessensbereich voll zugunsten» jener Hausbesitzer ausschöpfen, die ihre Altwohnungen sanieren. Obschon die Modernisierung von Altwohnungen «erfahrungsgemäss eine dauernde Wertvermehrung der Liegenschaft» mit sich bringe, werde trotzdem die Hälfte solcher Aufwendungen als Unter-

haltskosten angerechnet und von den steuerbaren Einkünften in Abzug gebracht.

Ebenso werden gemäss einer Empfehlung der Konferenz der kantonalen Finanzdirektoren auch alle Kosten für eine Verbesserung der Wärmeisolation von Gebäuden als Unterhaltskosten bezeichnet und damit steuerlich begünstigt.

Hypothekarischer Verschuldungsrekord

Die gesamte hypothekarische Verschuldung in der Schweiz wurde Ende 1977 auf 140 bis 150 Mia Franken geschätzt. Daraus ergibt sich mit rund Fr. 17 000.- bis 20 000.- auch die mit Abstand höchste Pro-Kopf-Hypothekarlast aller überblickbaren Länder. Knapp 60% aller Hypotheken sind durch die Banken gewährt, 8% durch Versicherungsgesellschaften, 7% durch Pensionskassen. Der Rest verteilt sich auf verschiedene Darlehensgeber, wie Einzelpersonen, usw. Im Gegensatz zur Darlehenspraxis im Hypothekarmarkt anderer Länder werden bei uns in der Regel die ersten Hypotheken nicht abbezahlt, was mitbeiträgt, dass die Gesamtverschuldung in der reichen Schweiz so hoch ist.

Gegen den Ausverkauf der Heimat

Trotz der sogenannten Lex Furgler, die seinerzeit die Lex von Moos abgelöst hatte, kaufen Ausländer weiterhin frei und frank Liegenschaften in der Schweiz. Gewisse Anwälte, Kantonsregierungen und Gemeindebehörden helfen wacker mit. An der Spitze der «Ausverkaufskantone» steht das Wallis. Drei Viertel aller bisher erteilten Bewilligungen zum Kauf durch Ausländer fallen in dieser Reihenfolge auf die Kantone Wallis, Tessin, Graubünden und Waadt. Mit einer Volksinitiative will nun die Nationale Aktion diesem Missstand zu Leibe rücken.

Hohe Hypothekarzinsätze in den USA

Entgegen dem schweizerischen Trend steigen in den USA die Zinssätze allgemein, aber auch bei den Hypotheken. Viele Einzelstaaten haben gesetzliche Höchstgrenzen für den Hypozinssatz festgelegt, wie zum Beispiel New York mit 8%. In einzelnen anderen Staaten Amerikas muss für Grundpfanddarlehen bereits 10% Zins bezahlt werden.