Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 69 (1994)
Heft: 12

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: 20.07.2025

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

WOHNUNGS-MARKT SCHWEIZ

LEERWOHNUNGSBESTAND IN SICHT? Verschiedenen Pressemeldungen war in der letzten Zeit zu entnehmen, dass vielerorts der Wohnungsmarkt gesättigt sei, und der Neubau von Mietwohnungen einer «Produktion auf die Halde» gleichkäme. Das Monitoring 1995 – eine Beobachtung des Bau- und Immobilienmarktes der Schweiz – relativiert diese Aussagen in bezug auf den Bau von Neuwohnungen. Mit anhaltender Neubauproduktion steigt aber der Druck auf den bestehenden Wohnungsbestand – insbesondere der Baugenossenschaften.

Zwar sprechen die Autoren ebenfalls von einer «für schweizerische Verhältnisse neuen ‹Sockelleerstandsquote›», betrachten dies jedoch als notwendige Voraussetzung, um überhaupt von einem Wohnungsmarkt sprechen zu können. Der Wohnungsmarkt der 80er Jahre zeichnete sich durch einen starken Nachfrageüberhang aus. Die zu erwartende Dynamisierung in den Bau- und Immobilienmärkten während der nächsten Jahre bringt für die Anbieter neue Chancen, und es gilt diese rechtzeitig wahrzunehmen, um sich nicht einseitig nur Nachteile einzuhandeln. Je länger, je mehr benötigen die Genossenschaften exakte Vorstellungen und eine mit Fingerspitzengefühl klar formulierte Erneuerungspolitik.

MEHR KONKURRENZ FÜR GENOSSENSCHAFTEN 1994 werden insgesamt etwa 40 000 Wohnungen neu gebaut. Dies nach neuen Komfortmassstäben und auf deutlich tieferem Preisniveau als Jahre zuvor. Das heisst, dass moderne Neuwohnungen auf den Markt gelangen werden, welche sich preismässig nicht mehr so sehr von Altbauten abheben. Bei sinkenden Angebotspreisen ist mit einer grösseren Nachfrage zu rechnen, und dies kann zu Abwanderungen aus Altwohnungen mit weniger Komfort führen. Die Studie führt aus, dass in der Schweiz 185 000 Haushalte in beengten Verhältnissen, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von weniger als 20 Quadratmetern pro Bewohner (inkl. Küche und Diele) leben. Weitere 300 000 Wohnungen sind einer übermässigen Lärmbelastung ausgesetzt. Ein beträchtlicher Teil dieser Wohnungen dürfte im Bestand von Baugenossenschaften liegen. Sie könnten sich für die Zukunft vor dem Problem sehen, dass ihnen die zahlungskräftigen Mieter/innen in moderne Neuwohnungen abwandern. Da – vor allem in Ballungsgebieten – nach wie vor ein Nachfrageüberhang nach günstigem Wohnraum besteht, ist vorerst nicht mit Leerständen zu rechnen. Jedoch wird der Druck von sogenannten Randgruppen auf die Genossenschaften zunehmen. Eine weitsichtige Vermietungspraxis von älteren Beständen muss bei bevorstehenden Erneuerungsarbeiten jedesmal berücksichtigen, ob die vorhandenen Wohnungen künftig noch marktkonform sind, oder ob radikale Grundrisserweiterungen oder sogar ein Neubau auf einem bestehenden Grundstück die beste Lösung darstellt.

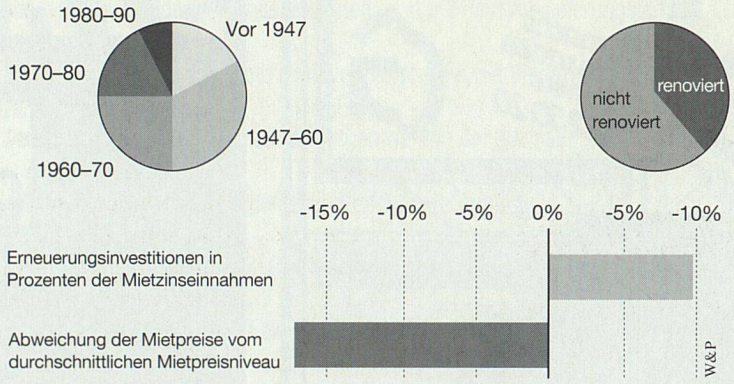
WOHNUNGSWECHSEL ALLE 6 JAHRE Ein spielender Wohnungsmarkt führt zu mehr Flexibilität der Nachfrager und zu verschärfter Konkurrenzierung der Anbieter, was heisst, ein Mieter/eine Mieterin ist schneller bereit, einen Wohnungswechsel vorzunehmen. Diese Tendenz wird verstärkt durch eine Internationalisierung der Wirtschaft und den schnellen gesellschaftlichen und technischen Wandel. Pro Jahr werden drei bis fünf Prozent aller Arbeitsplätze umstrukturiert, abgebaut oder verlagert. Diesen Umständen entsprechend ist die Mobilität der Wohnbevölkerung höher, als gemeinhin vermutet wird. «In der Schweiz wird die Hälfte aller Wohnungen innerhalb von sechs bis sieben Jahren neu belegt.» Insbesondere die Ballungsgebiete weisen eine hohe Bewohnerfluktuation auf.

BU

Quelle: Bau- und Immobilienmarkt Schweiz, Monitoring 1995, Verlag W & P Zürich, 1994.

Das Monitoring 1995 erhalten Sie bei:
Wüest & Partner, Rauminformation, Torgasse 4, 8001 Zürich; Telefax 01 262 00 08

Preis für das erste Exemplar Fr. 250.– (jedes weitere Fr. 150.–)



Struktur des Wohnungsbestandes und Erneuerungsverhalten der Genossenschaften. Stand 1993

Von den weit unter dem Durchschnitt liegenden Mieteinnahmen werden weniger als 10 Prozent für Unterhalt und Erneuerung aufgewendet. Dieser Wert erlaubt keine nachhaltigen Eingriffe in die Substanz.

Quelle: BfS. Berechnung W & P