

# Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse

Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt?

In dieser Reihe werden auf Antrag der Forschungskommission Wohnungswesen Beiträge veröffentlicht, die aufgrund ihres besonderen Inhalts vor allem Fachkreisen bekanntgemacht werden sollen.

---

Verfasser: Peter Marti, Dr.oec.publ.  
METRON Raumplanung AG  
Steinackerstrasse 7, 5200 Brugg-Windisch

Dieter Marmet  
Infras  
Dreikönigstrasse 51, 8002 Zürich

Elmar Ledergerber, Dr.oec.HSG, lic.phil.  
Infras  
Dreikönigstrasse 51, 8002 Zürich

Auftragnehmer: Infrac, Infrastruktur- und Entwicklungsplanung,  
Umwelt- und Wirtschaftsfragen  
Dreikönigstrasse 51, 8002 Zürich

Abschluss  
der Arbeit: Oktober 1990

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen  
3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen: Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,  
3000 Bern, oder über den Buchhandel

Bestellnummer: 725.520 D

© by Schweizerische Bundeskanzlei, Bern 1991

---

Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Schweizerischen Bundeskanzlei gestattet.

## VORWORT

---

Prospektive Forschung mit dem Ziel, den Wohnungsmarktteilnehmern möglichst frühzeitig Entscheidungs- und Handlungshilfen bereitzustellen, hat seit jeher einen festen Platz im Programm der Forschungskommission Wohnungswesen. Dabei lag bis anhin das Schwergewicht auf der Untersuchung sich bereits abzeichnender Markttendenzen. Anders in der vorliegenden Arbeit. Sie geht von der hypothetischen Situation eines nachhaltigen Nachfrageeinbruchs aus, um anschliessend Wirkungsweisen, Ausmass und Folgen der einsetzenden Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse zu analysieren. Sie macht auf Schwachstellen im Markt aufmerksam, die präventiv bereits jetzt behoben werden können und zeigt zusätzlich, wie auch schon ablaufende Prozesse noch gesteuert werden könnten.

Das Szenario eines Nachfrageeinbruchs mag vor dem Hintergrund der aktuellen Mangelsituation bei gleichzeitig abnehmender Neubautätigkeit zunächst als unzeitgemässes intellektuelles Spiel erscheinen. Doch "gouverner, c'est prévoir". Die Vergangenheit lehrt, dass häufige Wechselbäder ein Charakteristikum des Wohnungsmarktes darstellen. Mit ihnen ist auch in Zukunft zu rechnen. So könnten weitere Hypothekarzinssteigerungen, regionale Einkommenseinbrüche, verschärfte Umweltprobleme, massive Erhöhungen der Treibstoffzölle oder die generelle Verschlechterung der internationalen Lage regional plötzliche Angebotsüberhänge produzieren. Wie in der Arbeit nachgewiesen wird, ist es nicht nur für Eigentümer und Investoren von Belang, welche Marktsegmente im Falle eines unerwarteten Käufermarktes am ehesten gefährdet wären; Auswirkungen würden auch öffentliche Ziele tangieren und somit einen politischen Handlungsbedarf erzeugen.

Die Bedeutung der Studie liegt jedoch nicht allein in ihrem Beitrag zur frühzeitigen Diskussion eines hoffentlich nicht eintretenden Problems. Aufgrund der umfangreichen Literaturverarbeitung stellt sie zusätzlich eine wertvolle Synthese bisheriger Untersuchungen zu Teilaspekten des Wohnungsmarktes dar. Adressaten der Arbeit sind daher neben Eigentümern und Behörden auch all jene, die an einer Zusammenfassung der gegenwärtigen Kenntnisse über das Funktionieren des Wohnungsmarktes interessiert sind.

Bern, Dezember 1990

BUNDESAMT FUER WOHNUNGSWESEN

# Inhalt

1.	EINLEITUNG, FRAGESTELLUNG	1
2.	STRUKTUR, ENTWICKLUNG UND NUTZUNG DES WOHNUNGSBESTANDES IN DER SCHWEIZ	5
2.1	Einleitung	5
2.2	Wohnbedürfnisse	6
2.3	Wohnungsnachfrage	18
2.4	Die Umzugsneigung	21
2.5	Gefährdungspotentiale für Wohnobjekte und Wohnstandorte	23
3.	DIE HAUPTAKTEURE UND IHR VERHALTEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT	25
3.1	Investorenkategorien und ihre Bedeutung	25
3.2	Bautätigkeit	28
3.2.1	Einflussfaktoren des Akteurverhaltens	29
3.2.2	Schwergewichte der Akteure	31
3.3	Liegenschaftshandel	38
3.4	Einflüsse der Finanzierungsbedingungen auf die Wohnungsmärkte	40
3.4.1	Einflussmöglichkeiten	41
3.4.2	Einflussfaktoren der Finanzierungsbedingungen	43
3.4.3	Überschuldungspotentiale	44
4.	SÄTTIGUNGS- UND DESINVESTITIONSPROZESSE: GEFÄHRDETE MÄRKTE	49
5.	ABLAUFMECHANISMEN VON DESINVESTITIONSPROZESSEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT	59
5.1	Einleitende Bemerkungen	59
5.2	Elemente von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt	61
5.3	Ablauf von Desinvestitionsprozessen	65
5.4	Ursachen von Desinvestitionsprozessen	73

6.	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE INTERESSEN AN DER VERMEIDUNG VON DESINVESTITIONSPROZESSEN AUF WOHNUNGSMÄRKTEN	77
6.1	Abgrenzungsfragen	77
6.2	Externe Auswirkungen von Gebäudesubstanz und Gebäu- denutzung	81
6.3	Die Wahrnehmung von Desinvestitionsprozessen in der Wohnungsmarktpolitik	83
7.	MASSNAHMEN ZUR FRÜHERKENNUNG, VERMEIDUNG UND STEUERUNG VON DESINVESTITIONSPROZESSEN	89
7.1	Beurteilungskriterien	90
7.2	Massnahmen zur Früherkennung	91
7.3	Massnahmen zur Vermeidung und Steuerung von Desinvesti- tionsprozessen	96
7.4	Die Massnahmen im einzelnen	98
7.5	Weitere denkbare Massnahmen	110

LITERATUR

A-1

## Tabellenverzeichnis

Tab. 2-1:	Als Mängel empfundene Wohnungseigenschaften (% der Nennungen unter allen Befragten) und Bedeutung der entsprechenden Wohnungseigenschaft bei der Wohnungssuche (% der Nennungen unter allen Umzugswilligen) in Umfragen 1987 und 1988	8
Tab. 2-2:	Altersbedingte Unterschiede in den Wohnungsanforderungen: Prozentuale Häufigkeit der genannten Mängel bei den 15-29-jährigen Wohnungsinhabern, dividiert durch dieselbe Zahl bei den 30-45-jährigen	11
Tab. 2-3:	Als Mängel empfundene Eigenschaften des Wohnstandortes (% der Befragten, die einen entsprechenden Mangel nennen) und Bedeutung der jeweiligen Standorteigenschaft bei der Wohnungssuche (% der Nennungen unter allen Umzugswilligen)	15
Tab. 2-4:	Altersspezifische Unterschiede in den Anforderungen an den Wohnstandort: Prozentuale Häufigkeit der genannten Mängel bei den 15-29-jährigen Wohnungsinhabern, dividiert durch dieselbe Zahl bei den 30-45-jährigen	17
Tab. 2-5:	Angenommene zusätzliche jährliche Wohnflächennachfrage und ihre Teilkomponenten	20
Tab. 2-6:	Mängelbedeutung für Leerstände und Desinvestitionsprozesse aufgrund individueller Präferenzen bezüglich Wohnungseigenschaften und Standortqualitäten	23
Tab. 3-1:	Prozentuale Anteile der Investoren am Wohnungsbestand 1980, an den gebauten Wohnungen 1981-88 und am Wert der Bautätigkeit 1981-87	26
Tab. 3-2:	Prozentualer Anteil der Investoren am Wert der Bautätigkeit	28
Tab. 3-3:	Einfluss verschiedener Faktoren auf die Wohnbautätigkeit privater Investoren und juristischer Personen	29
Tab. 3-4:	Anteil am Wert der Bautätigkeit 1987 und am Wohngebäudebestand 1980, aufgegliedert nach verschiedenen Gebietstypen	32
Tab. 3-5:	Wohnbauinvestitionen in Fr. pro Kopf der jeweiligen ständigen Wohnbevölkerung (1980) in den Sprachregionen	34
Tab. 3-6:	Altersstruktur der Wohnungen nach Eigentümergruppen 1980	36
Tab. 3-7:	Gesamtvolumen der Freihandverkäufe in den jeweiligen Städten. Grobe Schätzung der Bautätigkeit in diesen Städten	38

Tab. 3-8:	Anteil der Investoren am Wert der Freihand(ver-)käufe in den vier Städten Zürich, Bern, Aarau und Lugano	39
Tab. 4-1:	Einzelrisiken für Desinvestitionsprozesse im Wohnungsmarkt und ihre Verteilung auf verschiedene Siedlungskategorien	50
Tab. 4-2:	Zufriedenheit, Verweildauer und Wohnkosten der Wohnungsinhaber nach Gebietstyp	53
Tab. 4-3:	Beschreibung von fünf als risikobehaftet eingestuften Wohnlagen	56
Tab. 4-4:	Typen von Risikolagen und die dort vorherrschende Verschuldungssituation sowie Belehnungspraxis der Banken	57
Tab. 5-1:	Illustration eines Desinvestitionsprozesses im Wohnungsmarkt über 20 Jahre hinweg	67
Tab. 5-2:	Bereitschaft, monatlich mehr Mietzins zu bezahlen, falls die Umweltsituation um eine Stufe verbessert wird, abhängig von der Einkommensklasse und vom Gebietstyp (in Fr. pro Monat)	75
Tab. 6-1:	Systemabgrenzungen zur Bestimmung interner und externer Folgen von Gebäudesubstanz und Gebäudenutzung	80
Tab. 7-1:	In deutschen Gemeinden zur Anwendung gelangte Massnahmen zur Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen	100
Tab. 7-2:	Eignungen und Wirkungsweisen verschiedener Massnahmen zur Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen im Wohnungsmarkt	103

### Figurenverzeichnis

Fig. 3-1:	Prozentualer Anteil an den neuerstellten Wohnungen nach Investoren	26
Fig. 3-2a:	Anteil der Privaten am Wert der Wohnbautätigkeit	31
Fig. 3-2b:	Anteil der Immobiliengesellschaften am Wert der Wohnbautätigkeit	31
Fig. 3-3:	Prozentuale Anteile der Investorengruppen am Wert der Wohnbautätigkeit in den einzelnen Sprachregionen	33
Fig. 3-4:	Eigentümersegmente im Wohngebäudebestand, differenziert nach Gebäudegrössen	34
Fig. 3-5:	Prozentuale Anteile EFH- und MFH-Bau am Wert der Bautätigkeit der Privaten und der Immobiliengesellschaften	35

Fig. 3-6:	Prozentualer Anteil der Umbautätigkeit der einzelnen Akteure an ihrer gesamten Bautätigkeit (Wert)	37
Fig. 3-7:	Prozentuale Anteile am Grundstückhandel mit unbebautem Nichtlandwirtschaftsland im Kanton Zürich (ohne Stadt ZH)	39
Fig. 3-8:	Darstellung der Finanzierungs- und Refinanzierungskette für Wohnbauinvestitionen	44
Fig. 5-1:	Modellablauf eines Desinvestitionsprozesses im Wohnungsmarkt	66
Fig. 6-1:	Externe und interne Kosten und Nutzen von Gebäudesubstanz und Gebäudenutzung	78
Fig. 7-1:	Mögliche Kombinationen Indikatoren/Merkmalstypen	94



## 1. Einleitung, Fragestellung

---

Sättigungsfragen analysieren in einer Zeit ausgetrockneter Wohnungsmärkte und allgemeiner Wohnungsknappheit? Tatsächlich steht man mit einer solchen Frage unter keinem aktuellen Problemdruck. Und dennoch: Marktungleichgewichte fallen selten vom Himmel. Oft sind Schwächezeichen schon in an sich noch unproblematischen Situationen erkennbar. So könnten sich die Zinsprobleme weiter verschärfen. Oder es kann der Fall eintreten, dass gerade aufgrund der Übernachfrage zukünftige Verwertungsprobleme vorgespurt werden. Man denke nur an den sogenannten "Schweinezyklus", bei dem eine Überproduktion die Ursache für den folgenden Preis- und Wertzerfall sein kann.

"Gouverner, c'est prévoir", heisst eine kurze, vernünftige Maxime staatlichen Handelns. Gerade deshalb ist es nicht nur legitim, sondern geradezu angezeigt, sich mit möglichen Ereignissen wie Marktsättigungen, Nachfrageeinbrüchen, Überangeboten etc. zu beschäftigen. Denn sollten sie eintreten oder drohen, ist es unerlässlich, über Wirkungsweisen und Folgen soweit wie möglich Bescheid zu wissen und von allfälligen Präventiv- und Gegenmassnahmen Kenntnis zu haben.

Wohnungen, die kaum mehr Käufer oder Mieter finden, unterlassener Unterhalt, Leerstände - mit dieser Beschreibung wird angedeutet, dass ökonomische Prozesse in solchen Situationen einen wesentlichen Teil der Ursachen und Probleme ausmachen. Benützt man das Vokabular der Ökonomen, dann müssen wir uns Desinvestitionsprozessen zuwenden. Was aber sind Desinvestitionen im Wohnungsmarkt? Je nach Betrachtungswinkel kann dieser Begriff betriebswirtschaftlich oder volkswirtschaftlich verstanden werden. In betriebswirtschaftlicher Sicht ist jede Umwandlung langfristiger Aktiven in kurzfristige, wie sie bei Liegenschaftenverkäufen stattfindet, eine Desinvestition. Volkswirtschaftlich gesehen ist sie das nicht. Der Kapitalbestand der gesamten Volkswirtschaft wird durch eine Handänderung nicht tangiert. Im Zentrum unserer Überlegungen steht die volkswirtschaftliche Betrachtungsweise. "Volkswirtschaftliche Desinvestition" im Wohnungsmarkt bezeichnet eine

## 1. Einleitung, Fragestellung

Handlungsweise (sei diese nun gewollt, in Kauf genommen oder von den äussern Umständen erzwungen), die zu einer Schmälerung oder zu einem gänzlichen Versiegen der Nutzenströme aus Wohnungskapital führt. Als Desinvestitionen gelten somit

- das Unterlassen von notwendigen Erhaltungsinvestitionen, die sicherstellen würden, dass eine Wohnung einen kontinuierlichen, gleichbleibenden Wohnnutzen liefert,
- das Leerstehen von Wohnungen.

Einer (lokalen, regionalen) Wohnungsmarktschwäche geht immer eine Sättigungsphase oder eine starke Kostensteigerung im Neubausektor voraus. Die Nachfrage stagniert, wird durch das bestehende Angebot gedeckt. Neuanlagen erscheinen nicht mehr rentabel. Die Ergänzung des Bestandes mit zwar teureren, aber standardmässig gehobenen Wohnungen unterbleibt. Der Unterhalt und die Modernisierung von Altwohnungen erfolgt zwar noch im normalen Rhythmus - der Wohnungsbestand altert aber relativ zu anderen Quartieren und Regionen mit Neubau gleichwohl. Im Gefolge davon kann die Umgebungsqualität leiden, die Zusammensetzung der ortsansässigen Bevölkerung kann sich ändern. Ein Quartier oder eine Region machen einen tiefgreifenden Wandel durch. Wen es wo trifft, ist nicht zufällig. Man hat heute genügend Kenntnisse über die Funktionsweise der Wohnungsmärkte, um entsprechende Aussagen machen zu können. Mit diesem Wissen ist auch die wichtigste Grundlage für Massnahmen gegeben, die geeignet sein können, solche Prozesse zu vermeiden oder zu steuern. Diese Zusammenhänge gilt es im folgenden auszuleuchten.

Das Interesse daran ist aber nicht in erster Linie ein intellektuelles. Volkswirtschaftliche Desinvestitionen im Wohnungsmarkt sind oft von externen Folgen begleitet, die der Allgemeinheit nicht gleichgültig sein können. Sie, und als ihre Sachwalterin der Staat, müssen ihre/seine Interessen und ihre/seine Rollen in diesem Vorgang bestimmen. Ergibt sich aus diesem Verständnis heraus für den Staat ein bestimmter Handlungsbedarf, muss er unter Kenntnis der kausalen Zusammenhänge in möglichst effizienter Weise korrigierend eingreifen.

Die vorliegende Studie versucht, die skizzierten Anliegen wie folgt anzupacken:

1. Wohnungsmarktschwächen werden in erster Linie als Nachfrageschwächen angesichts eines weitgehend unflexiblen Angebotes gesehen (Kap. 2).
2. Dementsprechend werden Hinweise gesucht, welche Angebotssegmente (Wohnungsgrössen, -eigenschaften, Umgebungs- und Lagequalitäten etc.) allenfalls gefährdet sind, bei Nachfrageeinbrüchen keine Abnehmer/Nachfrager mehr zu finden (Kap. 2).
3. Hernach wird gefragt, welche Risiken die Eigentümerstruktur, das Eigentümerverhalten und die Finanzierungsbedingungen für Wohnungskapital bei Nachfrageeinbrüchen mit sich bringen (Kap. 3).
4. Ausgehend von dieser Sammlung aller Einzelrisiken und Einzelgefährdungen wird ermittelt, in welchen Gebietstypen/Überbauungstypen sie kumulieren und gefährdete Wohnungsteilmärkte konstituieren. Quantitative Angaben über die Zahl gefährdeter Objekte und die Ausdehnung solcher Märkte begleiten diese Überlegungen (Kap. 4).
5. Schliesslich werden mögliche Auslöser und die Dynamik von Desinvestitionsprozessen untersucht (Kap. 5).
6. In Kapitel 6 wird die Rolle des Staates im Wohnungsmarkt skizziert und in Kapitel 7 erfolgt die Bewertung staatlicher Eingriffsmöglichkeiten zur Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen.

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

---

### 2.1 EINLEITUNG

Den Wohnungsmarkt kennzeichnen einige Besonderheiten:

- Es ist ein besonders umfangreicher Markt. Nicht weniger als 13 %, nach Lit. 3<sup>1)</sup> sogar ca. 20 % der Haushalteinkommen wurden 1988 für Wohnraum ausgegeben. Das macht immerhin um die 22 Mrd. Franken aus. Dazu kommen nochmals ca. 5 Mrd. Franken für Heizung und Beleuchtung und 6 Mrd. Franken für Wohnungseinrichtungen (Lit. 2).
- Das Angebot ist sehr träge. Nur 2-3 % des Wohnungsbestandes können pro Jahr neuen Bedürfnissen angepasst werden (Neubauten und Umbauten). Und auch diese neuen Angebote erfordern teilweise längere Vorlaufzeiten.
- Das Angebot ist immobil. Jeder Standort und jedes Objekt begründet in mehr oder minderem Ausmass eine Monopolstellung. Jedenfalls ist der Marktzugang für die Anbieter in erheblichem Masse eingeschränkt.

Man könnte daraus auf eine starke Tendenz zu Ungleichgewichtssituationen mit Kapitalentwertungen und Monopolgewinnen abwechslungsweise oder regional verschieden sogar gleichzeitig schliessen. Drei Eigenschaften der Nachfrage wirken dem aber entgegen:

- Die Nachfrage reagiert auch träge, weil Wohnen kaum Modebedürfnissen unterworfen ist.
- Die Transaktionskosten auf dem Wohnungsmarkt sind hoch. Die Beschaffung eines "neuen Produkts" bringt erhebliche materielle und immaterielle Kosten mit sich.
- Lange Vertragsdauern verstärken die Trägheit.

---

1) Die Zahl bei der Literaturangabe verweist auf die Numerierung im Literaturverzeichnis am Schluss des Textes.

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

Dennoch können sich über Jahre hinweg beträchtliche Spannungspotentiale aufbauen. Für unsere Zwecke sind vor allem lokal begrenzte oder auch räumlich ausgedehnte Angebotsüberhänge von Interesse. Es kann sich um produzierte Angebotsüberhänge handeln: Investoren schätzen die Marktlage falsch ein, was bei den langen Vorlaufzeiten nie ganz zu vermeiden ist. Sie können aber auch ohne Ausdehnung des Wohnungsangebotes eintreten. Wegzuger können nicht mehr oder nicht mehr zu denselben Bedingungen ersetzt werden. Es handelt sich um Situationen eines "Käufermarktes"<sup>2)</sup>. Im Vordergrund stehen deshalb nicht Angebotskomponenten wie Produktionskapazitäten und Produktionsziffern als vielmehr

- Nachfrageverhalten, Nachfragestruktur, Gesamtnachfrage
- Struktur des bestehenden Angebotes.

Demzufolge wird vorerst auf die individuellen Wohnbedürfnisse und die daraus ableitbare Nachfrage eingegangen. Die Darstellung lehnt sich an Ansätze für Such- und Entscheidungsprozesse für Wohnungen an, wie sie in Lit. 41 und 43 entwickelt worden sind. Es geht dort im wesentlichen darum, dass der Wohnungssuchende unter den Qualitätsmerkmalen einer Wohnung eine bestimmte Präferenzordnung aufstellt und die Angebote daraufhin überprüft, vergleicht und die Entscheidung fällt. Sodann wird dieser Nachfrage das vorhandene Angebot gegenübergestellt und auf allfällige Ungleichgewichte geschlossen.

### 2.2 WOHNBEDÜRFNISSE

Wohnbedürfnisse und Wohnungsnachfrage sind auseinanderzuhalten. Wohnbedürfnisse fragen nach den Präferenzen des einzelnen Individuums bei der Gestaltung seiner Wohnwelt. Die Nachfrage ergibt sich daraus auf zwei Ebenen: einmal individuell unter Berücksichtigung limitierender Faktoren wie Einkommen (Budget), Preisen und Verfügbarkeit, zum andern aggregiert über alle Marktteilnehmer.

Wohnbedürfnisse lassen sich nach Lit. 7 (vgl. auch Lit. 41) zumindest ideell trennen in

---

2) Von "Käufermärkten" spricht man, wenn ein Überangebot vorhanden ist: An den Märkten können tendenziell die Käufer die Bedingungen diktieren. Im Falle eines Nachfrageüberhangs spricht man von "Verkäufermärkten".

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

- die Ansprüche, die an die Wohnung selbst gestellt werden und
- die Ansprüche, die an die Wohnungsumgebung gestellt werden.

Lit. 7 verknüpft die Ansprüche an die Wohnung mit "materiellen" Werten (Zimmerzahl, Bauperiode, Ausstattung, Zustand), diejenigen an die Wohnungsumgebung mit "immateriellen" Werten<sup>3)</sup>. Letztere lassen sich ihrerseits beschreiben mit dem "Beziehungspotential" und dem "umweltbedingten Eigenwert". Für beide, Wohnungsansprüche und Wohnungsumgebungsansprüche, sind nicht nur die heutigen Gegebenheiten von Interesse, sondern vor allem auch die zukünftigen. Die heutigen Ansprüche sind relativ gut erforscht. Den Studien über zukünftige Ansprüche haftet notwendigerweise auch Speklatives an. Sie können nicht so detailliert beschrieben werden.

### a) Wohnung

Wertet man Lit. 8 und 9 aus, dann erkennt man, worauf die Wohnungsnachfrager Wert legen (Tab. 2-1).<sup>4)</sup> Aus Tabelle 2-1 können folgende Schlüsse gezogen werden:

- Wo der Quotient zwischen "Bedeutung für Umzugswillige" und "Unzufriedene Befragte" hoch ist, scheint der Markt in der Lage zu sein, Spannungspotentiale weitgehend abzubauen. Denn ein Quotient von 2, 4 etc. sagt aus, dass auf jeden, der nach dem Wohnungswechsel weiterhin unzufrieden bleibt, zwei, vier etc. Wohnungssuchende entfallen, die gefunden haben, was sie suchten. Das heisst, beim Wohnungswechsel gelingt es den Wohnungssuchenden häufig, ihre diesbezüglichen Ansprüche zu befriedigen. Dies trifft offenbar für "Platz/Geräumigkeit", "Miete/Hypothekarzins", "Komfort allgemein" und "Gestaltungsfreiheit in Wohnung/Haus" zu. Allerdings darf daraus nicht auf eine allgemeine Zufriedenheit mit dem aktuellen Platzangebot, der Miete etc. geschlossen werden. Die empirischen Zahlen drücken nur aus, dass beim gegebenen Budget angesichts der Wohnungsmarktlage das gebotene Preis/Leistungsverhältnis bei der aktuellen Wohnung akzeptiert wird.<sup>5)</sup>

3) Vermutlich ist diese Unterscheidung nicht sehr hilfreich: Auch mit der Wohnung verknüpfen sich immaterielle Präferenzen und mit der Wohnungsumgebung materielle (z.B. Wegkosten). Dennoch ist die Auftrennung in Wohnung und Wohnstandort wichtig, da sich die eine unabhängig von der andern entwickeln kann.

4) Tab. 2-1 addiert die Zahlen der beiden identischen, in den Jahren 1987, resp. 1988 vorgenommenen Erhebungen.

5) Denn "Zufriedenheit" beim Zahlen der Miete gibt es nicht. "Zufrieden" ist man beim Bezahlen nur, wenn das dafür Gebotene in einem angemessenen Verhältnis zum aufgewendeten Betrag steht.

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

WOHNUNGSMÄNGEL			
Wohnungseigenschaft	"Mängel" der Wohnung (% Unzufriedene) 1)	Bedeutung bei der Wohnungssuche (% der Umzugswilligen) <sup>2)</sup>	Quotient (3)=(2):(1)
	(1)	(2)	(3)
1. Unterhalt der Vermieter	24	35	1,5
2. Wärmeisolation	22	48	2,2
3. Originalität der Bauweise	22	21	1,0
4. Komfort/Grösse von Küche und Bad	19	42	2,2
5. Balkon/Sitzplatz/Garten	17	44	2,6
6. Keller und Abstellräume	16	26	1,6
7. Parkplatz/Garage	14	33	2,4
8. Gestaltungsfreiheit in Wohnung/Haus	14	44	3,1
9. Komfort allgemein	10	38	3,8
10. Miete/Hypothekarzins	10	74	7,4
11. Platz/Geräumigkeit	9	76	8,4

1) 1500 Befragte in zwei Umfragen 1987/1988

2) 268 Umzugswillige unter den 1500 Befragten 1987/1988

Tabelle 2-1: Als Mängel empfundene Wohnungseigenschaften (% der Nennungen unter allen Befragten) und Bedeutung der entsprechenden Wohnungseigenschaft bei der Wohnungssuche (% der Nennungen unter allen Umzugswilligen) in Umfragen 1987 und 1988<sup>6)</sup> (Quelle: Lit. 8 und 9, Berechnungen INFRAS)

- Entsprechen die verfügbaren Wohnungen fast überall allen gewünschten Eigenschaften, dann müsste der in Tabelle 2-1 ausgewiesene Quotient überall hoch sein. Dem ist nicht so! Die Quotienten streuen stark. Den Wohnungssuchenden gelingt es zwar, einzelne Eigenschaften (eben Platz, Miete etc.), denen sie hohe Priorität zumessen, einigermaßen zu realisieren, andere nicht.
- Alle andern, nicht realisierten Eigenschaften, die demzufolge als Mängel empfunden werden, bilden ein latentes Unzufriedenheitspotential. Dieses zeitigt solange keine Auswirkungen, als man es mit einem "Verkäufermarkt" zu tun hat. Wechselt diese Situation lokal oder regional zu "Käufermärkten", können die Unzufriedenen versuchen, mittels Wohnungswechsel weitere Wohnungseigenschaften mit ihren Ansprüchen in Übereinstimmung zu bringen, ohne an ihren primären Zielen Abstriche machen zu müssen. Vor allem dort, wo Umzugswillige be-

6) In Anlehnung an Lit. 41 und 43 kann die mittlere Kolonne als Rangordnung für die Wohnungspräferenzen allgemein interpretiert werden, die linke Kolonne als solche für die verbleibenden, unbefriedigten Wünsche.

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

sonders darauf achten und anscheinend eine hohe Unzufriedenheit zurückbleibt, drohen Nachfrageeinbrüche. Gemäss Tabelle 2-1 betrifft dies Wohnungen mit folgenden Eigenschaften:

- + Mangelhafte Wärmeisolation
- + Unkomfortable Serviceräume (Küche, Bad)
- + Defizite bei Balkon/Terrasse/Gärten<sup>7)</sup>
- + Vernachlässigung des Unterhalts durch den Vermieter

Wie verhalten sich diese Angaben zur heute festgestellten "Wohnungsnot"? Dieser Begriff - auf den ersten Blick besser definierbar als auf den zweiten - wird oft assoziiert mit zu kleinen und zu teuren Wohnungen. Er muss angesichts der festgestellten Befunde wie folgt interpretiert werden:

- Immerhin 19 % (1987), respektive 17 % (1988) aller in Lit. 8 und 9 Befragten sind umzugswillig, versuchen also ihre Wohnsituation zu verbessern, auch wenn "nur" für jeweils ca. 10 % das Platz-/Preis- oder Komfort-/Preisverhältnis nicht stimmt. Man kann daraus schliessen, dass es vor allem qualitative Aspekte der Wohnungen selbst oder der Wohnumgebung (s. unten) sind, die das Spannungspotential auf dem Wohnungsmarkt aufbauen.
- Wie oben erwähnt, ist die Miet-/Platz-/Komfortzufriedenheit eine relative.
- "Wohnungsnot" ist auch eine Standortfrage. Gerade dort, wo man sie möchte, findet man keine akzeptable Wohnung.
- Die "Wohnungsnot" als Platz-/Komfort-/Preisproblem trifft schwerwichtig spezielle soziale Schichten: Ältere Leute, kinderreiche Familien etc. mit tiefem Einkommen, Ausländer, Randgruppen.

Rein quantitativ hat der Druck überfüllter und überbelegter Wohnungen<sup>8)</sup> abgenommen. Nach Lit. 16 ging ihr Anteil von 8,6 % (1960) auf 5,5 % (1970) zurück. Leider können die Erhebungen nicht direkt verglichen werden, implizite kann aber aus Lit. 1 geschlossen werden, dass dieser Anteil bis 1980 weiter auf ca. 3 % zurückgegangen ist. Man kann daraus

---

7) Diese Schwachstelle beim Wohnungsangebot mag erstaunen, denn gemäss Lit. 3 haben bereits heute nicht weniger als 70 % der Haushalte einen grossen Balkon oder eine Terrasse, respektive 47 % einen Gemüse- oder Blumengarten zu ihrer Verfügung. Man kann daraus schliessen, dass dieses Bedürfnis bei gegen 100 % der Bevölkerung mehr oder minder stark vorhanden ist.

8) Als "überfüllt" gilt eine Wohnung, wenn sie mehr als zwei Personen pro Wohnraum beherbergt, als "überbelegt" bei mehr als 1,5 Personen.



## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

schliessen, dass eine "quantitative Nachfragereserve" (das heisst eine quantitativ definierte Raumnot) für den Fall von Nachfrageeinbrüchen zusehends verschwunden ist. 97 % nicht überbelegter Wohnungen heisst, dass die "Grundlast" nahezu abgedeckt ist: alle Haushaltmitglieder haben mindestens einen Raum für ihre Bedürfnisse zur Verfügung. Darüber beginnt die Nachfrage nach "Spitzenlastabdeckung" (Reservehaltung) in Form von Raum für Tagesbesucher, Feriengäste, Kurzaufenthalter (Familienmitglieder, Freunde etc.) oder einfach als "Ausstellungsraum" für Möbel und Gegenstände.

Folgendes Zwischenfazit kann gezogen werden:

- Der Druck der "Überbelegung" von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt nimmt ab. Die Wohnbedürfnisse - oder besser deren Umsetzung in eine individuelle Nachfrage - wird mehr und mehr eine Angelegenheit von Preisen und Einkommen. Aus dieser Sicht dürfte die Preiselastizität für den Gesamtmarkt steigen. Der Markt wird in dem Sinne instabiler, als Preisänderungen zunehmend deutlichere Mengenreaktionen auslösen werden.
- Bei vielen Wohnungsnachfragern besteht ein erhebliches Spannungspotential zwischen Anspruch und Angebot. Dieses Spannungspotential betrifft vor allem qualitative Defizite:
  - + mangelhafte Wärmeisolation
  - + unkomfortable Serviceräume
  - + Defizite bei Balkonen/Terrassen
  - + Vernachlässigter Unterhalt

Es stellt sich die Frage, ob sich an diesen Einschätzungen in Zukunft etwas ändern dürfte oder nicht. Hinweise für eine Antwort auf diese Frage können wiederum Lit. 8 und 9 entnommen werden. Dort wird die Häufigkeit der Nennungen eines Mangels an der Wohnung für die 15-29 Jährigen, die 30-45 Jährigen und die über 46 Jährigen getrennt ausgewiesen. Die Zahlen erwecken den Eindruck, dass die jüngeren Wohnungsinhaber generell unzufriedener sind. Dies überrascht nicht, sind doch in dieser Altersklasse die Einkommen durchschnittlich tiefer und die Möglichkeiten zur Erfüllung von Wohnbedürfnissen limitierter. Zudem ist es das Alter von Haushaltgründungen. Passendere Wohnungsangebote sind aber oft eine Frage der Zeit. Unterschiedliche Wohnbedürfnisse der beiden Altersklassen lassen sich aber aus einem Vergleich der relati-

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

ven Häufigkeiten bei den empfundenen Wohnungsmängeln gewinnen (vgl. Tab. 2-2).

WOHNUNGSBEWERTUNG: ALTERSUNTERSCHIEDE	
Mangel bei	Quotient: Prozentuale Häufigkeit des genannten Mangels bei den 15-29-Jährigen, dividiert durch dieselbe Zahl bei den 30-45-Jährigen
1. Balkon/Sitzplatz/Garten	1,67
2. Platz/Geräumigkeit	1,60
3. Parkplatz/Garage	1,53
4. Komfort/Grösse von Küche und Bad	1,47
5. Miete/Hypothekarzins	1,39
6. Keller und Abstellräume	1,39
7. Originalität der Bauweise	1,25
8. Unterhalt der Vermieter	0,96

Tabelle 2-2: Altersbedingte Unterschiede in den Wohnungsanforderungen: Prozentuale Häufigkeit der genannten Mängel bei den 15-29-jährigen Wohnungsinhabern, dividiert durch dieselbe Zahl bei den 30-45-jährigen

Tabelle 2-2 gibt, die Repräsentativität der Altersgruppen vorbehalten, zukünftige Prioritäten bei den Wohnbedürfnissen unter folgenden Voraussetzungen wieder:

- 15-29-jährige Wohnungsinhaber sitzen nicht in signifikant anderen Wohnungen als die 30-45-jährigen mit demselben sozialen Status.
- Die Wohnwünsche der heute 15-29-jährigen Wohnungsinhaber bleiben stabil, das heisst sie werden in 10 bis 20 Jahren, wenn jene selber 30-45-jährig sind, noch dieselben sein.

Unterschiedliche Einkommen (bereits erwähnt) und die unterschiedliche Stellung im Lebenszyklus sprechen dafür, dass diese Voraussetzungen verletzt sind. Bevor Schlüsse aus Tabelle 2-2 gezogen werden, sind deshalb noch weitere Quellen zu erwähnen, die sich zu zukünftigen Wohnungseigenschaften äussern. Lit. 13 nennt drei zukünftige "Komfort"-Komponenten, die bei einer Wohnung gesucht werden:

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

- Eignung einer Wohnung zur Pflege der "Körperkultur" (Kochen, Essen, Körperpflege, Fitness) weitgehend bedingt durch eine mehr und mehr "körperzentrierte" Gesellschaft ("corpocentrique"). Tabelle 2-2 bestätigt diese Erwartung (Ansprüche der Jungen an Küche/Bad<sup>9)</sup>).
- Ermöglichung privater Nutzung und Kontrolle der Räume zur Befriedigung möglichst vieler Aktivitäten. Daraus kann ein Schwund der Bedeutung öffentlicher und halböffentlicher Räume gesehen werden. Geräumigkeit der Wohnung, (private) Balkone, Terrassen und Gärten, Keller und Abstellplätze, Garagen etc. geniessen aus dieser Sicht eine hohe Priorität - was Tabelle 2-2 ebenfalls bestätigt. Lit. 15 teilt diese Auffassung. Private Räume gestatten die Kontrolle von Privatheit und Kommunikation. Einerseits braucht man Raum für Kontakte/Kommunikation, andererseits kann man via die private Verfügung über diese Räume deren Ausmass und Auswahl kontrollieren.
- Flexibilität und Wandlungsmöglichkeiten einer Wohnung. Dieser Anspruch resultiert nicht zuletzt aus der Entkopplung der Tagesabläufe der einzelnen Haushaltsmitglieder. Anders als früher, als sie meist gemeinsam ruhten, assen, das Haus verliessen, wieder zurückkehrten, sich erholten etc., fallen diese Tätigkeiten zusehends auseinander (Flexibilisierung der Arbeit, zunehmende Bedeutung von Ausbildung/ Weiterbildung mit ihren unregelmässigen Zeiten etc.). Eine Wohnung muss demzufolge vermehrt gleichzeitig soziale und private Räume, Tätigkeit und Ruhe ermöglichen (vgl. auch Lit. 15 und 51). Es stellt sich die Frage, welche Grundrisse solchen zukünftigen Ansprüchen am besten entgegenkommen. Möglicherweise (und Lit. 48 bestätigt dies) sind es wieder jene Wohnungen mit Räumen, die alle etwa gleich gross sind (also eher vor 1960 erstellte Bauten). Die 60er, 70er und 80er Bauten (mit "Familienwohnungen") zeichnen sich durch einen flächenmässig sehr grossen Raum, einen mittleren Raum und ein bis drei sehr kleine Räume aus. Meist ist der eine, sehr grosse Raum durch eine Tätigkeit, besonders wenn sie mit Lärm verbunden ist (z.B. Fernsehen), ausgefüllt und belegt, während die kleinsten Räume in ihren Nutzungsmöglichkeiten beschränkt sind. Solche Wohnungsgrundrisse dürften die Flexibilitätserfordernisse nicht erfüllen (vgl. auch Gysi in Lit. 13).

---

9) Lit. 13 stellt für die Verhältnisse heute eine merkwürdige Diskrepanz fest zwischen dem herrschenden Körperkult und der Bedeutung der entsprechenden Räume in den heutigen Wohnungen.

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

Diese zunehmend gefragte zeitgleiche Multifunktionalität der Wohnungen dürfte nicht ohne Einfluss auf deren Flächenbedarf sein. Hinzu kommt, dass die Wohnungen zunehmend Platz für dauerhafte Konsumgüter bieten müssen (vgl. Lit. 13).

Tabelle 2-2 zeigt das Mass der Übervertretung resp. Untervertretung eines bestimmten Wohnungskriteriums bei den 15-29jährigen Personen gegenüber der Altersschicht der 30-45jährigen. Allgemein sind die jüngeren unzufriedener. Nur beim "Unterhalt der Vermieter" sind die Klagen bei der älteren Vergleichsgeneration häufiger. Dass die jüngeren mehr Beanstandungen äussern, kann erwartet werden, denn ihre Einkommen liegen tiefer und sie können sich Wohnungen, die viele gute Eigenschaften haben, aber teuer sind, noch kaum leisten. Zudem kommen sie im erfassten Alter erstmals auf den Wohnungsmarkt und müssen sich mit dem vorhandenen Angebot bescheiden. Von Interesse sind deshalb die relativen Unterschiede in den aufgeführten Kriterien. Tendenziell zeichnet sich folgender Trend ab: jüngere Leute legen

- mehr Wert auf "Balkon/Sitzplatz/Garten", "Platz/Geräumigkeit", "Parkplatz/Garage", "Komfort/Grösse von Küche und Bad" (in dieser Reihenfolge),
- weniger Wert auf "Unterhalt der Vermieter", "Originalität der Bauweise", "Keller und Abstellräume" und "Miete/Hypothekarzins" (ebenefalls in dieser Reihenfolge).

Lit. 8 und 9 liefern keine Angaben über qualitative Wohnungseigenschaften wie Schutz vor Kündigung, Besitzer/Mieter-Verhältnisse, Mitsprachemöglichkeiten etc. Lit. 3 stellt dazu aufgrund von Auswertungen des Mikrozensus fest:

- nur 10 %, resp. 22 % der Mieter haben eine Mitsprache bei der Auswahl neuer Mieter resp. bei der Hausordnung, wohingegen Haustierhaltung und Musizieren bei ca. 80 % der Mieter kein Problem ist,
- die Mitsprache bei der Auswahl neuer Mieter und bei der Hausordnung ist vor allem in städtischen Gebieten, in grösseren Objekten und bei Versicherungen, Pensionskassen und staatlichen Wohnungen gering.<sup>10)</sup>

Welche Bedeutung diese Mängel in Relation zu anderen Mängeln (Lärm, vernachlässigter Unterhalt etc.) haben, ist unbekannt. Immerhin zeich-

10) Diese Merkmale korrelieren.

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

net sich ab, dass in Problemgebieten (vorab städtischen und Grossüberbauungen) die "Beziehungspflege" Vermieter/Mieter, die diesbezüglich Freiräume für Mieter schafft, zur Strukturverbesserung beitragen könnte.

### b) Wohnumgebung und Wohnstandort<sup>11)</sup>

Auch eine bereits gebaute Wohnung ist vom Eigentümer (oder selbst vom Mieter) innerhalb gewisser Grenzen noch gestaltbar. Er kann damit veränderten Wohnbedürfnissen der Nachfrage innerhalb baulicher Grenzen Rechnung tragen. Bei den Qualitäten der Wohnumgebung resp. des Wohnstandortes ist dies kaum mehr der Fall. Aus diesem Grunde ist die Unterscheidung von Wohnbedürfnissen in wohnungsbezogene und wohnstandortbezogene letztlich sehr sinnvoll (Lit. 7). Bedürfnisse der einzelnen Wohnungsnachfrager richten sich gleichermassen auf Wohnung und Wohnstandort. Lit. 12 kann man so interpretieren, dass der Wohnstandort ein Gewicht von 60 %, die Eigenschaften der Wohnung ein solches von 40 % haben. Lit. 1 lässt auf eine umgekehrte Gewichtung schliessen (höhere Umzugsneigung aufgrund von Wohnungseigenschaften als aufgrund von Standorteigenschaften<sup>12)</sup>). Lebenszyklusbedingte Umzugsmotive beeinflussen diese Aussage jedoch stark. Lit. 7 weist aber nach, dass in Zukunft mit einer zunehmenden Bedeutung des Wohnstandortes zu rechnen ist. Die Präferenzen der Wohnungsnachfrager bezüglich Wohnstandort können wiederum Lit. 8 und 9 entnommen werden. Tabelle 2-3 zeigt eine Einschätzung des Standortes ihrer Wohnung durch Wohnungsinhaber (empfundene Mängel) und die Bedeutung der verschiedenen Eigenschaften bei der Wohnungssuche.

---

11) Wohnstandort ist ein umfassenderer Begriff als Wohnumgebung. Er beinhaltet auch individuelle Eigenschaften wie z.B. die Lage bezüglich Arbeitsort etc.

12) Das kann allerdings auch heissen, dass die Wohnumgebung zwar wichtiger ist, Ansprüche und Angebot aber bei den Wohnungseigenschaften viel weiter auseinanderklaffen.

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

STANDORTMÄNGEL			
Standorteigenschaft	"Mängel" des Wohnstandortes (% Unzufriedene)	Bedeutung bei der Wohnungssuche (% d. Umzugswilligen)	Quotient (3)=(2):(1)
	(1)	(2)	(3)
1. Lärmisolation	23	54	2,3
2. Lärmbelastung	20	58	2,9
3. Einkaufsmöglichkeiten	18	34	1,9
4. öffentl. Verkehr in der Nähe	17	39	2,3
5. Länge des Arbeitsweges	14	40	2,8
6. Kinderfreundlichkeit	13	42	3,2
7. Nachbarschaftsverhältnisse	10	28	2,8
8. Sympathie zum Quartier	8	35	4,4
9. Licht und Sonne	7	66	9,4

Tabelle 2-3: Als Mängel empfundene Eigenschaften des Wohnstandortes (% der Befragten, die einen entsprechenden Mangel nennen) und Bedeutung der jeweiligen Standorteigenschaft bei der Wohnungssuche (% der Nennungen unter allen Umzugswilligen) (Quelle: Lit. 8 und 9, Berechnungen INFRAS)

Zieht man aus Tabelle 2-3 in ähnlicher Art und mit denselben Vorbehalten Schlüsse wie bei den Wohnungseigenschaften, dann lässt sich folgendes aussagen (zur Bedeutung des Quotienten s. Abschnitt a)):

- Wohnungssuchenden gelingt es zumeist, ihr Bedürfnis nach Licht und Sonne zu erfüllen.
- Sie finden in der Regel auch eine Wohnung in einem ihnen zusagenden Quartier.
- Spannungspotentiale sind dort hoch, wo viele Umzugswillige ein Schwergewicht ihrer Wünsche legen und viele mit der jetzigen Wohnung Unzufriedene zu finden sind, das heisst vor allem bei der Standortvariablen "Lärm", welche nach Gysi in Lit. 13 noch an Bedeutung gewinnen wird. Abgeschwächt gilt dies auch für die Einkaufsmöglichkeiten, die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Länge des Arbeitsweges.
- Ein Spezialfall ist die Variable "Kinderfreundlichkeit". Bedenkt man, dass in relativ wenigen Haushalten (schätzungsweise der Hälfte) Kinder bis 16 Jahre leben, dann ist der Prozentsatz der Unzufriedenen doch recht hoch.

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

Geissberger weist in Lit. 13 auf Umfrageergebnisse hin, wonach "Wohnen" mit "Garten", "Dorf" und "Städtchen" verbunden werde. Lit. 12 bestätigt dies: Grossüberbauungen werden wenig geschätzt.

Tritt am Wohnungsmarkt eine Entspannung ein oder kommt es gar zu einem deutlichen Überangebot, dann werden Wohnobjekte mit folgenden Standorteigenschaften von Leerständen und/oder Desinvestitionsprozessen bedroht sein:<sup>13)</sup>

- in erster Linie: lärmexponierte Objekte
- Wohnstandorte mit unzureichenden Einkaufsmöglichkeiten
- Wohnstandorte mit schlechter ÖV-Erschliessung
- Grossüberbauungen

Lit. 12, wo noch weitere Standortmerkmale aufgeführt sind, bestätigt diese Präferenzen. Dort schwingen "Ruhe, reine Luft, keine Belästigung durch Verkehr/Industrie" weit obenaus. Schon an zweiter Stelle folgen aber die in Lit. 8 und 9 nicht erwähnten "Grünflächen, Parks und Bäume". Ebenfalls von einer gewissen Bedeutung sind nach Lit. 12 "kleine Gebäudeeinheiten, geringe Wohndichten - keine Wohnsilos".

Bildet man aus den Angaben in Lit. 8 und 9 Quotienten zwischen den genannten Präferenzen bei den 15-29Jährigen resp. 30-45Jährigen, dann lassen sich - mit den oben genannten Vorbehalten - Hinweise auf die Entwicklung der zukünftigen Präferenzen gewinnen. Tabelle 2-4 führt diese Quotienten auf.

---

13) Ein weiteres Spannungspotential, die "Länge des Arbeitsweges", ist nur schwer örtlich lokalisierbar, da diese Grösse personenabhängig ist. Dennoch ist zu beachten, dass bei entsprechender Wohnungsmarktlage Wohnungswechsel zur Verkürzung der Arbeitswege häufiger werden könnten.

2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

STANDORTBEWERTUNG: ALTERSUNTERSCHIEDE	
Mangel bei	Quotient: Prozentuale Häufigkeit des genannten Mangels bei den 15-29Jährigen, dividiert durch dieselbe Zahl bei den 30-45Jährigen
1. Sympathie zum Quartier	2,1
2. Nachbarschaftsverhältnisse	2,0
3. Länge des Arbeitsweges	1,8
4. öffentl. Verkehr in der Nähe	1,4
5. Lärmbelastung	1,3
6. Kinderfreundlichkeit	1,3
7. Licht und Sonne	1,2
8. Einkaufsmöglichkeiten	1,2
9. Lärmisolation	1,0

Tabelle 2-4: Altersspezifische Unterschiede in den Anforderungen an den Wohnstandort: Prozentuale Häufigkeit der genannten Mängel bei den 15-29-jährigen Wohnungsinhabern, dividiert durch dieselbe Zahl bei den 30-45-jährigen

Auch bezüglich Wohnumgebung mögen bestimmte Präferenzen mit dem Lebenszyklus zusammenhängen. Interessant sind aber folgende Feststellungen:

- Die grosse Bedeutung "sozialer" Standortqualitäten bei den Jungen (Sympathie zum Quartier, Nachbarschaftsverhältnisse) steht in einem gewissen Gegensatz zu den allgemeinen Trends zu mehr Individualität. Lit. 12 hebt nämlich ausdrücklich das geringe Gewicht des "sozialen Wohnumfeldes" hervor (nur 10 % Anteil an den Standortpräferenzen).
- Die ebenfalls überdurchschnittliche Bedeutung von Verkehrsvariablen (Länge des Arbeitsweges und ÖV-Erschliessung) bei den jüngeren Wohnungsinhabern.

Die Auswirkungen dieser beiden Feststellungen auf die Stabilität von Wohnungsmärkten ist nicht a priori klar. Einerseits weist Lit. 12 zum Beispiel nach, dass die Leute eine gewisse Sesshaftigkeit entwickeln, indem sie ihr "eigenes" Quartier in der Regel wohlwollender beurteilen als Aussenstehende. Ein grösseres Gewicht sozialer Variablen würde demnach die Sesshaftigkeit noch verstärken (falls die Jungen diese Werthaltung später beibehalten). Andererseits wirkt der "schlechte Ruf" eines Quartiers umso nachhaltiger auf potentielle Neuzuzüger.



### 2.3 WOHNUNGSNACHFRAGE

Abschnitt 2.2 führt die Ansprüche auf, die individuell an eine Wohnung und ihren Standort gestellt werden. Jeder verwirklicht davon soviel, wie es seine Budgetüberlegungen<sup>14)</sup>, abhängig von Einkommen und Preisen, erlauben. Es resultiert die individuelle Wohnungsnachfrage. Wichtig dafür, was auf dem Wohnungsmarkt passiert, ist aber die über die ganze Volkswirtschaft aggregierte Nachfrage. Auch hier, wie bei den Wohnbedürfnissen, soll das Augenmerk auf Risikopotentiale gerichtet werden. Das heisst, es geht hier nicht um eine empirisch fundierte Nachfrage-theorie, sondern um mögliche Nachfrageverschiebungen und entsprechend gefährdete Märkte.

Hierfür ist es sinnvoll, zu unterscheiden zwischen

- nachgefragten Wohnungen
- nachgefragten Wohnflächen.

Welche bestimmenden Einflussfaktoren wirken auf beide, und wie verteilt sich die Nachfrage auf diese? Als Nachfragefaktoren sind immer wieder genannt worden (vgl. Lit. 4, 10, 16, 19, 20, 21, 22):

- Einkommen
- Bevölkerungszahl
- Haushaltzahl
- Altersstruktur der Bevölkerung
- Wohnflächenpreise/Bodenpreise.

Wir klammern hier die Preise einstweilen aus, weil sie auch im Zusammenhang mit dem Angebot zu sehen sind.

#### a) Nachgefragte Wohnungen

Als entscheidend für die Wohnflächennachfrage wird das Einkommen angesehen. Aus dem vorangehenden Abschnitt geht hervor, wie verschiedene Entwicklungstendenzen für steigende Flächenbedürfnisse pro Kopf der Bevölkerung sprechen (Individualisierungstendenzen, Multifunktionalität der Wohnung, wachsende Materialausstattung, zunehmende Freizeit). Es gibt keinen Grund anzunehmen, dass die Flächennachfrage pro Kopf Sättigungstendenzen entgegengeht. Sie muss aber finanziert werden. Steigende Einkommen ermöglichen dies. Lit. 45 hat Einkommenselastizitäten von 0,13 bis 0,73 ermittelt. Die Haushaltrechnungen vermitteln ein etwas anderes Bild (Lit. 2): die Mietbelastung der Haushalte mit

14) d.h. unter Abwägung aller Wünsche.

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

mehr als 100'000 Fr. Jahreseinkommen ist mit 13 % nur unwesentlich tiefer als diejenige der Haushalte mit ca. 40'000 Fr. Jahreseinkommen (16 %). Dies weist auf eine Einkommenselastizität von ca. 0,7 bis 0,8 hin. Lit. 3 wiederum weist auf eine tiefere Einkommenselastizität hin (ca. 0,3) - wobei hier aber nur Mieterhaushalte erfasst sind. Für die BRD (60er und 70er Jahre) wird eine Einkommenselastizität der Ausgaben für Wohnnutzung von 1 bis deutlich über 1 angegeben (Lit. 46).

Die Frage ist nur, in welcher Form diese zusätzliche Nachfrage wirksam wird, sofern die Einkommen langfristig weiterhin ansteigen. Allein der Illustration halber gehen wir im folgenden von einer realen Einkommenssteigerung pro Kopf von 2,5 % pro Jahr aus. Als mögliche Formen zusätzlichen Wohnraums kommen in Frage:

- Haushaltgründungen und damit Beanspruchung von mehr Erstwohnungen
- mehr Zweitwohnungen
- grössere Erstwohnungen (mehr Räume und/oder grössere Räume)

Tabelle 2-5 "verteilt" die erwartete jährliche Wohnflächenzunahme bei 2,5 % Einkommenswachstum auf diese Möglichkeiten.<sup>15)</sup> Dabei wird für die Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen auf verfügbare Quellen zurückgegriffen. Die Nachfrage nach mehr Flächen in den Erstwohnungen (grössere Erstwohnungen) wird als Residualgrösse behandelt.

---

15) Dabei wird eine Einkommenselastizität von 0,7, eine Preiselastizität von -0,5 und eine reale Verteuerung der Wohnflächen um 0,5 % pro Jahr angenommen (hypothetische, aber plausible Zahlen).

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

NACHFRAGESTRUKTUR BEI WOHNFLÄCHEN	
Gesamte Wohnflächennachfrage pro Jahr und ihre Teilkomponenten	Wohnflächen (BGF) (Mio m <sup>2</sup> )
Angenommene gesamte zusätzliche jährliche Wohnflächennachfrage <sup>1)</sup> (Mio m <sup>2</sup> BGF)	4,8
Davon sind: - Flächen in zusätzlichen Erstwohnungen, sog. Haushaltgründungen <sup>2)</sup> (Mio m <sup>2</sup> BGF) - Flächen in Zweitwohnungen <sup>3)</sup> (Mio m <sup>2</sup> BGF)	2,4 0,8
Resultierende Nachfrage nach Flächen in grösseren Erstwohnungen (Mio m <sup>2</sup> BGF)	1,6

- 1) Schätzung für den Flächenbestand 1989 auf der Grundlage von Lit. 11: 320 Mio m<sup>2</sup> BGF. Jährlicher Zuwachs: 1,5 % davon, errechnet gemäss Angaben im Text (u.a. Fussnote 16).
- 2) Erstwohnungen nach Var. 2 in Lit. 4 mit 120 m<sup>2</sup> BGF pro Wohnung.
- 3) Nach Lit. 4, p. 47, ca. 10'000 (Var. 2) von Schweizern nachgefragte Zweitwohnungen à 80 m<sup>2</sup> pro Jahr.

Tabelle 2-5: Angenommene zusätzliche jährliche Wohnflächennachfrage und ihre Teilkomponenten

Man erkennt aus Tabelle 2-5, dass unter den gemachten Annahmen ein beträchtlicher Wohnraumnachfragedruck in der Grössenordnung von 13'000 Wohnungen jährlich (zu den 20'000 zusätzlichen Erst- und 10'000 Zweitwohnungen hinzu) besteht. Jüngere Szenarioüberlegungen (Lit. 4) gewichten diese Zusammenhänge wahrscheinlich zu wenig. Tatsächlich ist diese Tendenz zu mehr Wohnraum heute erkennbar:

- Bereits in der Vergangenheit wirkten auf der ganzen Linie expansive Faktoren: trotz sinkender Haushaltgrössen leisteten sich die Leute nicht nur Wohnungen mit grösseren (vgl. Lit. 23), sondern auch mit mehr Räumen (die durchschnittliche Zimmerzahl der neuerstellten Wohnungen in Zürich stieg von 3,35 im Fünfjahresmittel 1967-1971 auf 3,8 im Fünfjahresmittel 1982-1986).
- Lit. 4 präsentiert Zahlen, wonach es vor allem 4- und 5-Zimmerwohnungen sind, für die eine Übernachtfrage,<sup>16)</sup> und 1- und 2-Zimmerwohnungen, für die ein Überangebot besteht.
- Lit. 8 bestätigt den Mangel an Wohnungen mit 5 und mehr Wohnräumen. Danach sind alle Wohnungstypen bis und mit 4 bis 4 ½ Wohnräumen un-

16) Lit. 24 vertritt eine etwas andere Ansicht. Danach besteht ein tendenzielles Überangebot bei den kleinsten und bei den grössten Wohnungen. Zudem kann man einwenden, gesucht würden zweifellos grössere Wohnungen, aber ob sie dann auch bezahlt würden, ist eine andere Frage.

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

ter allen gesuchten Wohnungen weniger stark vertreten als ihrem Anteil am Wohnungsbestand entspricht. Die 5- und Mehr-Zimmerwohnungen hingegen werden von 28 % der Umzugswilligen gesucht, wohingegen ihr Anteil am Wohnungsbestand nur 10 % ausmacht.

Aus diesen Ausführungen lassen sich in verschiedener Hinsicht Schlüsse ziehen. Der vorerst wichtigste ist der folgende: Ein- und Zweizimmerwohnungen sind immer weniger gefragt und stellen für den Wohnungsmarkt ein Risikopotential dar.<sup>17)</sup> Es könnte gar der auf den ersten Blick paradoxe Fall eintreten, dass diese Gefahr umso grösser ist, je stärker der Einkommensanstieg und je grösser die Wohnflächennachfrage ist (Kleinst- und Kleinwohnungen als inferiores Gut). Vor einiger Zeit wurden diese Risiken noch anders gesehen. Man rechnete damit, dass die schnell abnehmende Haushaltgrösse die zunehmende individuelle Flächennachfrage deutlich dominiert und zu einer Übernachfrage nach Kleinwohnungen führt (Lit. 16).

Strukturelle Ungleichgewichte verschärfen den allgemeinen Nachfrageüberhang noch. Geht man zum Beispiel von einer "Flucht" aus 1- und 2-Zimmerwohnungen von 0,5 Mio. m<sup>2</sup> BGF (ca. 10'000 Wohnungen) pro Jahr aus, steigt der Nachfrageüberhang bei grösseren Wohnungen um nicht weniger als 30 % von 1,6 Mio. m<sup>2</sup> BGF auf 2,1 Mio. m<sup>2</sup> BGF. Regional bedingte Ungleichgewichte, Ungleichgewichte nach Lage und Eigenschaften der Wohnung, sie alle verschärfen einerseits die Angebotssituation, aber andererseits auch die Nachfrage nach anderen/anders gelegenen Wohnungen.

### 2.4 DIE UMZUGSNEIGUNG

Im Hinblick auf Desinvestitionsprozesse ist wichtig, wie rasch der Austausch der Bevölkerung eines Quartiers voranschreiten kann und von welchen Faktoren er abhängig ist.

Gemäss Lit. 49, wo Zahlen für die Stadt Bern (1971 bis 1980) ausgewertet worden sind, verlassen jedes Jahr durchschnittlich rund 10 % der Bevölkerung die Stadt und rund 9 % wechseln ihre Wohnung innerhalb der

---

<sup>17)</sup> Offenbar suchen heute v.a. Randgruppen solche Wohnungen (vgl. Lit. 60).

## 2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz

Stadt. Lit. 61 kommt auf eine ähnliche Grössenordnung (16 % jährliche Mobilität in den Agglomerationen) und spricht von "amerikanischen Verhältnissen". Nimmt man an, dass etwa ein Fünftel derjenigen, die innerhalb der Stadt umziehen, im selben Quartier bleiben, dann geschieht die Erneuerung der Quartierbevölkerung relativ rasch, mit einer Rate von ca. 17 % jedes Jahr.

Schwankt diese Rate und wenn ja, in welchem Ausmass und weshalb? Zahlen über das Ausmass solcher Schwankungen sind uns keine bekannt. Hingegen liefert Lit. 49 Angaben über Um- und Wegzugsmotive.

Lit. 49 bestätigt Erkenntnisse aus Lit. 8 und 9, wonach Wohnungseigentümer (und Bewohner von Einfamilienhäusern) mehr "Sitzleder" zeigen. Unter den übrigen Motiven sind diejenigen wenig interessant, die mit individuellen Faktoren zusammenhängen (Stellenwechsel, Familiengründung, Haushaltgründung, grössere Wohnung etc.). Unter den verbleibenden Motiven dominieren dieselben, die in Abschnitt 2.2 schon bei der Erfassung der Wohnzufriedenheit und der Umzugswilligkeit genannt worden sind (in absteigender Reihenfolge der Anzahl Nennungen):

- bei Familien und Paaren: (1) mehr Grünflächen und Wald, (2) weniger Strassenlärm, (3) Komfort, (4) kinderfreundliche Wohnung, (5) Mietpreis, (6) Vermieter, Nachbarn
- bei Einzelpersonen und Paaren: (1) mehr Grünflächen und Wald, (2) Mietpreis, (3) weniger Strassenlärm, (4) höherer Komfort, (5) Vermieter, Nachbarn

Erstaunlich an dieser Darstellung ist, dass die soziale Zusammensetzung des Quartiers (Nachbarn) kein wichtiger Grund für Umzug/Wegzug ist. Somit dürfte die Quartierbevölkerung relativ resistent sein gegen Entmischungsprozesse<sup>18)</sup>. Generell kann erwartet werden, dass bei Quartieren, die wichtigen Risikofaktoren ausgesetzt sind (z.B. fehlende Grünflächen und Lärm), die Erneuerungsquoten der Bevölkerung überdurchschnittlich hoch sind, aber wenigstens im Laufe des Desinvestitionsprozesses aus Gründen der sozialen Wohnumgebung nicht noch zunehmen.

---

18) Lit. 12 bestätigt diesen Sachverhalt (Quartierbewohner schätzen ihr eigenes Quartier höher ein als die übrigen Personen). Andererseits kann die Bedeutung der Nachbarschaft für einen Wegzug deutlich steigen, wenn die Segregation schon sehr weit fortgeschritten ist.

2.5 GEFÄHRDUNGSPOTENTIALE FÜR WOHNOBJEKTE UND WOHNSTANDORTE

Zusammenfassend lassen sich aus den eben angestellten Überlegungen einige Schlüsse auf potentiell gefährdete Wohnobjekte und Wohnstandorte ziehen, falls der Wohnungsmarkt einmal von einem Überangebot geprägt sein sollte (vgl. Tab. 2-6).

HAUPTTRISIKEN				
	Mängelbedeutung			
	Primär Heute	Zukunft	Sekundär Heute	Zukunft
<u>Wohnobjekte</u>	- ungenügender Unterhalt, Wärmeisolation	↘	- unkomfortable Serviceräume - Defizite bei Balkon/Terrassen/Gärten	↗ ↗
<u>Wohnstandorte</u>	- lärmbelastet	→	- unzureichende Einkaufsmöglichkeiten - schlechte ÖV-Erschliessung	→ ↗

Tabelle 2-6: Mängelbedeutung für Leerstände und Desinvestitionsprozesse aufgrund individueller Präferenzen bezüglich Wohnungseigenschaften und Standortqualitäten

Mängel können sich kumulieren. Natürlich sind dort die Gefährdungen am grössten, wo mehrere dieser kritischen Merkmale zutreffen. Generell ist zu sagen, dass nach verschiedenen Quellen die Bedeutung der Wohnumgebung/des Wohnstandortes in Zukunft zunehmen wird. Die zukünftige Bedeutung dieser Mängel für den Wohnungsmarkt hängt indessen auch von der Entwicklung des Angebots an Wohnungen mit "kritischen" Eigenschaften ab.

So dürften Gebäude mit defizitärem Unterhalt in Zukunft zahlenmässig eher zunehmen (vgl. Lit. 35). Diese Zunahme kompensiert die erwartete Zunahme der Nachfrager, die dem Unterhalt weniger Wert beimessen. Die Zahl lärmbelasteter Objekte und unzureichend versorgter Quartiere und Dörfer wird sich mit steigender Mobilität resp. zunehmender Konzentration im Detailhandel erhöhen. Werden die zukünftigen Wohnungen hinsichtlich Serviceräumen und Balkonen/Terrassen/Gärten den neuen Bedürfnissen angepasst, dann stagniert die Zahl defizitärer Wohnungen

## *2. Struktur, Entwicklung und Nutzung des Wohnungsbestandes in der Schweiz*

und ihr Anteil am Gesamtbestand sinkt, wenn auch sehr langsam. Die ÖV-Erschliessung wird sich eher verbessern, die Zahl vernachlässigter Standorte abnehmen - vorausgesetzt, die Verkehrspolitik der 80er Jahre ist von Dauer. Dem wirkt aber der Trend in der Siedlungsentwicklung - eher lockere Überbauungen - entgegen.

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

---

#### 3.1 INVESTORENKATEGORIEN UND IHRE BEDEUTUNG

Auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes werden neben den natürlichen Personen<sup>1)</sup> folgende Hauptakteure unterschieden:

- die öffentliche Hand
- Wohn- und Baugenossenschaften
- Bau- oder Immobiliengesellschaften (inkl. Anlagefonds)
- übrige institutionelle Anleger<sup>2)</sup> (v.a. Banken, Versicherungen und Pensionskassen)

Die zwei letztgenannten werden verschiedentlich auch unter dem Begriff "Juristische Personen" zusammengefasst.

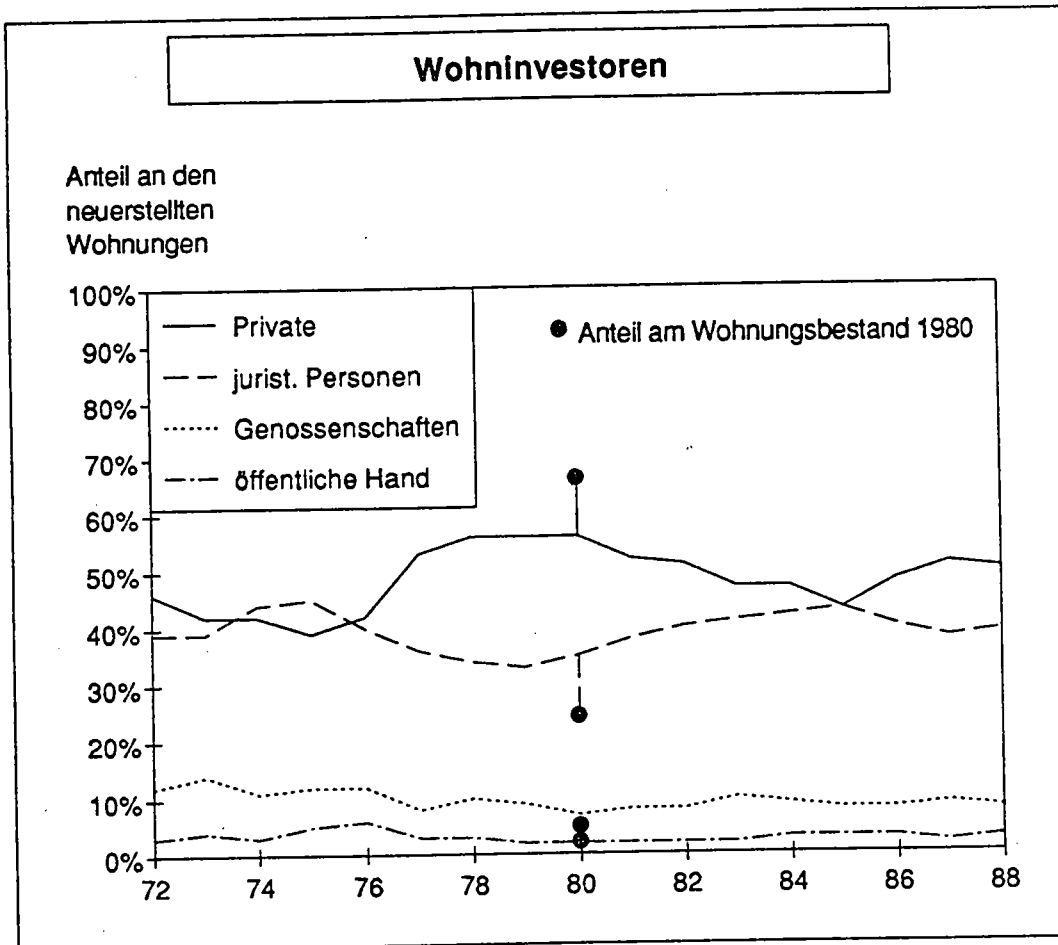
Mit Blick auf die Ablaufmechanismen von Des-/Investitionsprozessen ist es interessant zu wissen, welche Investorengruppen auf Änderungen welcher Einflussfaktoren wie und wie stark reagieren. Bevor man versucht, diese Faktoren zu identifizieren und Aussagen über unterschiedliche Verhaltensweisen der einzelnen Akteure zu machen, gilt es, sich einen Überblick über die Struktur des Wohnungsmarktes und deren Veränderung über die Zeit zu verschaffen. Figur 3-1 und Tabelle 3-1 geben Auskunft darüber, wie sich die relativen Anteile der einzelnen Akteure an der Bautätigkeit (Anzahl erstellter Wohnungen) seit 1972 entwickelt haben und zeigen im Vergleich dazu den Anteil am gesamten Wohnungsbestand 1980.

---

1) Die natürlichen Personen umfassen: Private Haushalte, Einzelunternehmer, Architekten, Handwerker, u.ä.  
2) Die Daten für die amtliche Statistik der Schweiz werden alljährlich von den einzelnen Gemeinden geliefert. Die dort vorgenommene Unterscheidung zwischen institutionellen Anlegern und Übrigen ist problematisch (Abgrenzung von Pensionskassen und Stiftungen), weshalb in Tabelle 3-1 diese beiden Akteurgruppen zusammengefasst werden.



### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt



Figur 3-1: Prozentualer Anteil an den neuerstellten Wohnungen nach Investoren (Quelle: BFS, Bautätigkeit in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern)

EIGENTÜMER UND INVESTOREN			
Investoren	Anteil am Wohnungsbestand 1980 in %	Anteil an den gebauten Wohnungen 1981-88 in %	Anteil am Wert der Bautätigkeit 1981-1987 in %
Private	68	48	55
jurist. Personen	24	40	37
Genossenschaften	5	9	6
öffentliche Hand	3	3	2

Tabelle 3-1: Prozentuale Anteile der Investoren am Wohnungsbestand 1980, an den gebauten Wohnungen 1981-88 und am Wert der Bautätigkeit 1981-87 (Quellen: BFS, Bautätigkeit in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern und Lit. 1)

Figur 3-1 erlaubt zusammen mit Tabelle 3-1 sowie Resultaten aus Lit. 34 zum Liegenschaftshandel (vgl. auch 3.3) einige Aussagen:

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

a) Die Privaten sind nach wie vor die wichtigste Anbietergruppe am Wohnungsmarkt. Allerdings wird ihr Anteil am Wohneigentum infolge einer relativ zum Bestand geringen Bautätigkeit und den (Netto-)Verkäufen am Liegenschaftsmarkt deutlich sinken. Eine Auswertung der Wohnungszählungen von 1970 und 1980 (Lit. 34) ergab zudem eine starke Verlagerung von Allein- zu Miteigentum (Stockwerkeigentum, Ehepaare, Erbengemeinschaften, einfache Gesellschaften) sowie ein Ausweichen der Privaten von den Städten in ländliche Regionen (vgl. 3.2.2). Im weiteren zeigt Lit. 34, dass eine Tendenz zur Konzentration von privatem Eigentum vorliegt. Die enormen Preissteigerungen auf dem Liegenschaftsmarkt machen es für Private mit beschränktem Eigenkapital immer schwieriger, Liegenschaften zu erwerben und eine durchschnittliche Rendite zu erzielen. Zudem bevorteilt die Tendenz zu verdichtetem Bauen und grossen Neubauten (hohe Bodenpreise, z.T. auch Vorschriften) die kapitalkräftigen Investoren (Lit. 34). Bemerkenswert an Figur 3-1 ist sicher auch, dass die Privaten nach der Rezession von 1975 ihren bis dahin sinkenden Anteil an der Bautätigkeit wieder deutlich steigern konnten, was verschiedene Deutungen zulässt (vgl. 3.2.1). In Betracht zu ziehen ist auch die relativ hohe Hypothekarverschuldung der Privaten. Möglicherweise wird ihr Verhalten nicht unwesentlich vom Verhalten der Kreditgeber beeinflusst. Abschnitt 3.4 geht dieser Problematik weiter nach.

b) Der Anteil der juristischen Personen am Liegenschaftsbesitz hat in den letzten 40 Jahren stark zugenommen und ist weiter im Steigen begriffen. Innerhalb der juristischen Personen sind es vor allem die institutionellen Anleger (insbesondere die Pensionskassen), die sich, wie Tabelle 3-2 zeigt, eines im Vergleich zu den Bau- und Immobiliengesellschaften schnelleren Wachstums erfreuen.<sup>3)</sup>

---

3) Die tatsächliche Bedeutung der institutionellen Anleger kommt in einer Tabelle über die Bautätigkeit nicht zum Ausdruck, da sie häufig nicht selber bauen, sondern (neu) gebaute Liegenschaften übernehmen.

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

INVESTOREN: TREND									
	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987
Private	61	58	55	54	55	55	56	57	57
Institutionelle und Übrige	12	13	16	18	17	17	17	17	18
Immobilien-gesellschaften	21	22	22	21	20	20	19	19	18
Genossenschaften	4	5	5	5	6	6	6	5	5
öffentliche Hand	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Tabelle 3-2: Prozentualer Anteil der Investoren am Wert der Bautätigkeit (Quelle: Lit. 30)

Noch deutlicher scheint sich diese Tendenz auf dem Liegenschaftsmarkt abzuzeichnen, wo sich die Institutionellen vor allem in den Städten (rund 85 % ihres Zuwachses) auf Kosten der Privaten Altbaubestände sichern. Zwischen 1970 und 1980 resultierten in 9 von 19 Agglomerationen über 50 % des Nettozuwachses der Pensionskassen aus Liegenschaftskäufen (Lit. 34).

c) Für Baugenossenschaften und die öffentliche Hand gilt, dass sie auf dem Wohnungsmarkt nur geringe Bedeutung besitzen. Regional können sie aber sehr wohl eine Rolle spielen (vgl. 3.2.2).

Die eben gemachten Ausführungen geben nur ein grobes Bild vom gesamten Wohnungsmarkt. Für die Bautätigkeit erlaubt die Datenlage eine differenziertere Analyse der unterschiedlichen Verhaltensweisen der Hauptakteure (vgl. Abschnitt 3.2). Abschnitt 3.3 versucht schliesslich die Frage zu klären, ob die Aussagen für die Bautätigkeit auf den Liegenschaftshandel übertragen werden können.

### 3.2 BAUTÄTIGKEIT

Wie bereits erwähnt, ist die Bautätigkeit in der Schweiz im Vergleich zum Liegenschaftshandel relativ gut erfasst. Dies erlaubt einige Aussagen zum Verhalten der Akteure in bezug auf die Einflussfaktoren der Wohnbautätigkeit und den unterschiedlichen Schwergewichten.

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

#### 3.2.1 Einflussfaktoren des Akteurverhaltens

Die bisher untersuchten Strukturen des Wohnungsmarktes und ihre Veränderungen über die Zeit sind das Resultat von langjähriger Investitionstätigkeit. Interessant zu wissen ist jedoch, welche Faktoren diese Prozesse beeinflussen.

Über die Nachfrageseite weiss man relativ gut Bescheid. Die Bestimmungsfaktoren des Angebots hingegen sind bisher weniger untersucht worden. Gerade mit Blick auf die Ablaufmechanismen von Sättigungs- und Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt ist es aber interessant zu wissen, auf welche Signale die verschiedenen Investoren besonders stark reagieren. Aufschluss über die Überlegungen, von denen sich die Akteure leiten lassen, gibt in erster Linie Lit. 24. Allerdings liefern weder die ökonometrische Schätzung noch die durchgeführte Befragung eindeutig interpretierbare Ergebnisse. Einige Punkte, vor allem die Unterschiede zwischen den beiden wichtigsten Investorengruppen der "Privaten" und der "juristischen Personen" (Versicherungen, Pensionskassen, Bau- und Immobiliengesellschaften, usw.), sind dennoch bemerkenswert. So ergab die 1983 durchgeführte empirische Analyse der Einflussfaktoren folgendes Bild:

INVESTORENVERHALTEN		
Einflussfaktoren	Einfluss auf Investorengruppe	
	Private	juristische Personen
Renditekomponenten: - Boden- und Baupreisentwicklung - Ertragserwartungen	negativ schwach positiv	schwach negativ deutlich positiv
Finanzierungsbedingungen: - Hypothekarzins - Zinsspanne (Oblig.-Hyposatz)	kein Einfluss deutlich negativ <sup>1)</sup>	kein Einfluss gering
Markt- und Nachfragekomponenten: - Verfügbares Einkommen - Leerwohnungen	stark positiv negativ	schwach positiv stark negativ

1) Steigt z.B. die Obligationenrendite schneller als der Hypothekarzins, d.h. wird die Zinsspanne weniger negativ, wird es für die Banken unattraktiver, Kredite zu vergeben. Bei einer steigenden Zinsspanne rationieren die Banken ihr Kreditvolumen, was die Bautätigkeit negativ beeinflusst.

Tabelle 3-3: Einfluss verschiedener Faktoren auf die Wohnbautätigkeit privater Investoren und juristischer Personen (Lit. 24)

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

Diese Resultate lassen einige interessante Aussagen zu den Verhaltens-tendenzen zu:

- Obwohl die privaten Anleger und die Gruppen der "juristischen Personen" letztlich dieselbe Rendite im Auge haben mögen,<sup>4)</sup> sorgen zum Beispiel höhere Boden- oder Baupreise dafür, dass in der betroffenen Region die Bautätigkeit der Privaten überproportional stark zurückgeht, resp. bei sinkenden Boden- und Baupreisen stark ansteigt.
- Steigen die Ertragserwartungen (in der Untersuchung wurde dafür der Indikator Mietpreisindex zu Konsumentenpreisindex verwendet), bauen die juristischen Personen tendenziell mehr als die Privaten.

Oder in einer etwas anderen Zusammenstellung:

- Die Privaten werden abgeschreckt durch hohe Kosten und bauen, wenn die Einkommen steigen.
- Die juristischen Personen reagieren kaum auf Kosten und Einkommen, dafür umso mehr auf Ertragserwartungen (positiv) und Leerstände (negativ).

Neben dem bereits angetönten Einfluss der EFH-Bauer dürften die Gründe für diese Unterschiede vor allem im ungleichen Eigenkapitalanteil sowie in den Möglichkeiten der Informationsbeschaffung zu suchen sein.

Die Befragung von Vertretern dieser zwei Akteurgruppen (Private, juristische Personen) ergab im wesentlichen ein ähnliches Bild. Unterschiedliche Gewichte werden dabei hauptsächlich auf die verschiedenen Untersuchungsperioden zurückgeführt. Hinzu kommen allerdings die in der empirischen Analyse mangels Quantifizierbarkeit nicht berücksichtigten eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Regelungen (Bewilligungsverfahren, Zonenpläne, Anlagevorschriften, usw.), die offenbar auch Einflussfaktoren der Bautätigkeit darstellen (negative).

---

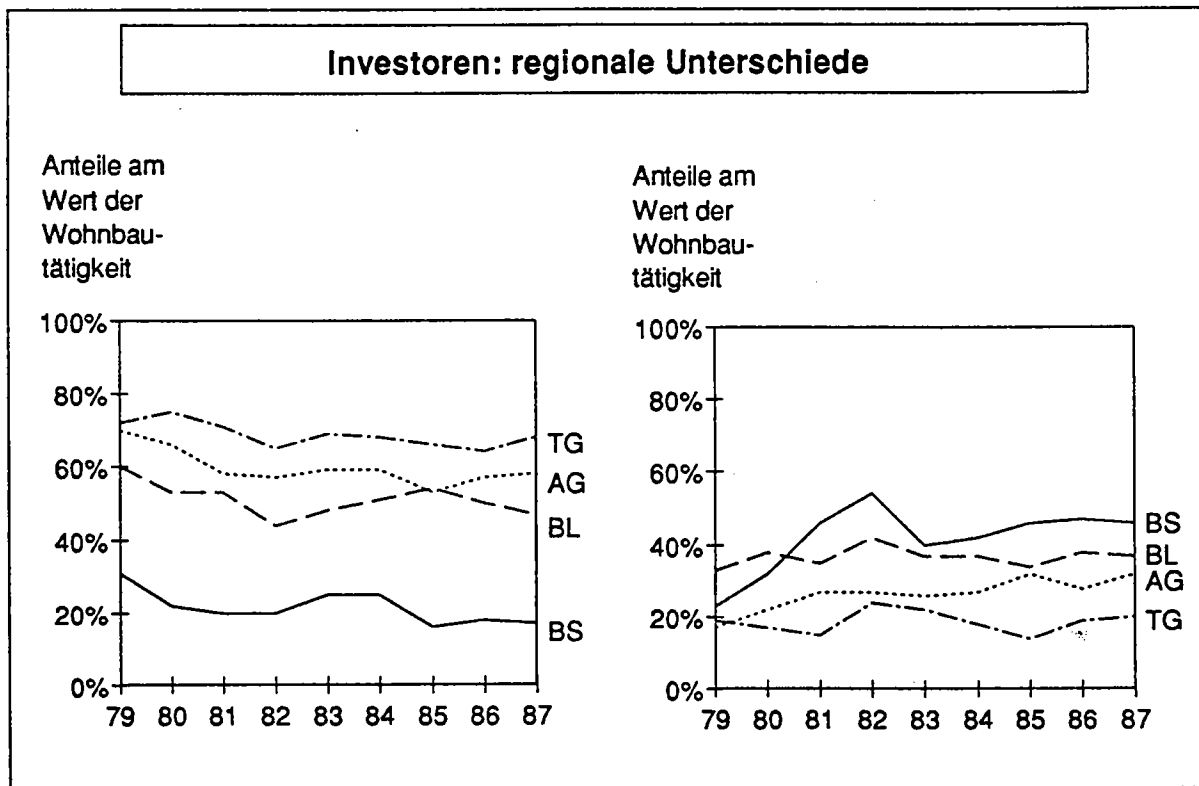
4) Zur Gruppe der "Privaten" wurden in Lit. 24 allerdings auch die Erbauer von Eigenheimen gezählt, was gewisse Unterschiede erklären mag.

3.2.2 Schwergewichte der Akteure

Die einzelnen Akteure setzen auch deutlich unterschiedliche Schwergewichte (bezügl. Regionen, Gebäudetypen, Umbauverhalten, usw.). Eine Analyse dieser Unterschiede lässt neben den eben gemachten globalen (3.2.1) einige differenziertere Aussagen zu.

a) Regionale Unterschiede

Betrachtet man die Bautätigkeit der einzelnen Akteure in den verschiedenen Regionen, stehen vor allem die Unterschiede zwischen Stadt und Land und den Sprachregionen ins Auge. Figur 3-2 zeigt die Anteile der zwei jeweils wichtigsten Gruppen an der Wohnbautätigkeit in den Städten (BS), der Agglomeration (BL), in mittelstädtischen Gebieten (AG) und in ländlichen (Rand-)Regionen (TG).



Figur 3-2a:  
Anteil der Privaten am Wert der Wohnbautätigkeit

(Quelle: BfS, Lit. 30)

Figur 3-2b:  
Anteil der Immobiliengesellschaften (BS: Institutionelle) am Wert der Wohnbautätigkeit

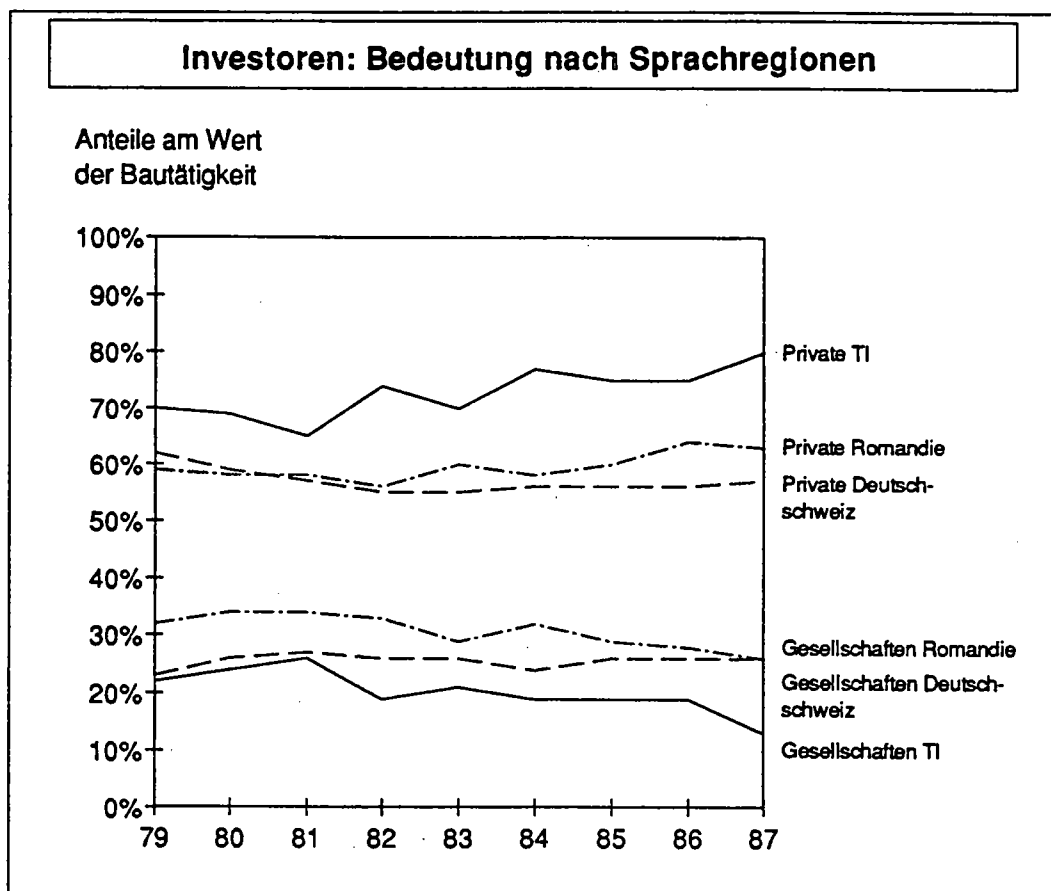
### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

Vergleicht man diese Anteile am Wert der Bautätigkeit noch mit dem jeweiligen Anteil am Wohngebäudebestand, sind klare Entwicklungen erkennbar:

INVESTOREN: REGIONALE BEDEUTUNG						
Gebietstypen	(1) Anteil am Wert der Bautätigkeit 1987 in % (Lit. 30)				(2) Anteil am Wohngebäudebestand 1980 in % (Lit. 1)	
	Priv.	Instit.	Immob.ges.	Wohngen.	Priv.	übrige
	Grossstadtzentrum (BS)	17	46	35	2	70
Agglomeration (BL)	47	10	37	6	89	11
Kleinstädtisch (AG)	58	5	32	5	90	10
Ländlich (TG)	68	6	20	6	88	12
Touristisch (GR)	66	4	23	7	91	9
Durchschnitt CH	60	10	24	5	86	14

Tabelle 3-4: Anteil am Wert der Bautätigkeit 1987 (1) und am Wohngebäudebestand 1980 (2), aufgegliedert nach verschiedenen Gebietstypen (Quellen: Lit. 30 und Lit. 1)

Die Abbildungen zeigen deutlich, wie der im gesamtschweizerischen Vergleich bereits unterdurchschnittliche Anteil der Privaten am Liegenschaftsbesitz in den Städten und der Agglomeration weiter sinkt, während dort die Institutionellen (BS) oder die Bau- und Immobiliengesellschaften (BL) an Boden gutmachen. Auf dem Land hingegen vermögen die Privaten ihre überdurchschnittlichen Anteile weitgehend zu halten (TG) oder – wohl bedingt durch die Zunahme an Zweitwohnungen – sogar weiter auszubauen (GR). Dieses Bild zeigt auch Figur 3-3, die die jeweiligen Anteile in den Sprachregionen darstellt.



Figur 3-3: Prozentuale Anteile der Investorengruppen am Wert der Wohnbautätigkeit in den einzelnen Sprachregionen (It: nur Tessin) (Quelle: BfS, Lit. 30)

In der Romandie und vor allem im Tessin haben die Privaten ihren Bestand relativ zu den Immobiliengesellschaften stärker ausbauen können. Diese Aussagen stimmen mit den Ergebnissen von Befragungen der institutionellen Anleger überein (Lit. 24, 63):

- Institutionelle Anleger sind zwar überregional tätig, schenken aber dem grossräumigen Standort (Makrostandort) besondere Aufmerksamkeit.
- Anlagefonds konzentrieren sich auf Grossstädte.<sup>5)</sup>
- Lebensversicherungen versuchen gar, sich neue Produktemärkte über den Wohnungsbau zu erschliessen.

Dies alles führt zu einer verstärkten Bautätigkeit von Institutionellen in bevölkerungsreichen Gebieten. Interessant ist aber auch das re-

5) In der jüngsten Zeit besteht dort allerdings auch von Seiten der Anlagefonds ein hoher Verkaufsdruck.



### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

Relative Wachstum der Wohnbauinvestitionen in den einzelnen Regionen (Tab. 3-5):

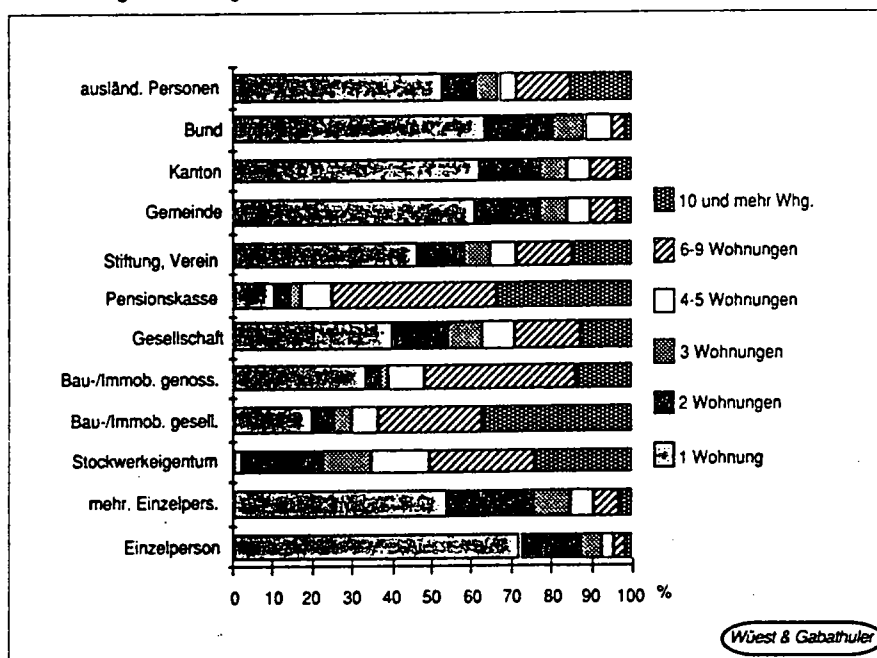
INVESTITIONEN NACH SPRACHREGIONEN			
	1979	1983	1987
Tessin	970	2090	3300
Romandie	1270	1950	2550
deutsche Schweiz	1420	2010	2270

Tabelle 3-5: Wohnbauinvestitionen in Fr. pro Kopf der jeweiligen ständigen Wohnbevölkerung (1980) in den Sprachregionen (Quelle: Lit. 30)

Währenddem in der deutschen Schweiz noch 1979 eine überdurchschnittliche Bautätigkeit pro Kopf festzustellen war, gilt heute das Gegenteil, was allenfalls auf eine gewisse Sättigung, eher aber auf einen grossen Nachholbedarf in den übrigen Regionen hindeutet. Über alles gesehen muss wohl von einer Verdrängung der privaten Investoren in ländliche und Randregionen gesprochen werden (vgl. auch Lit. 34).

#### b) Gebäudetypen

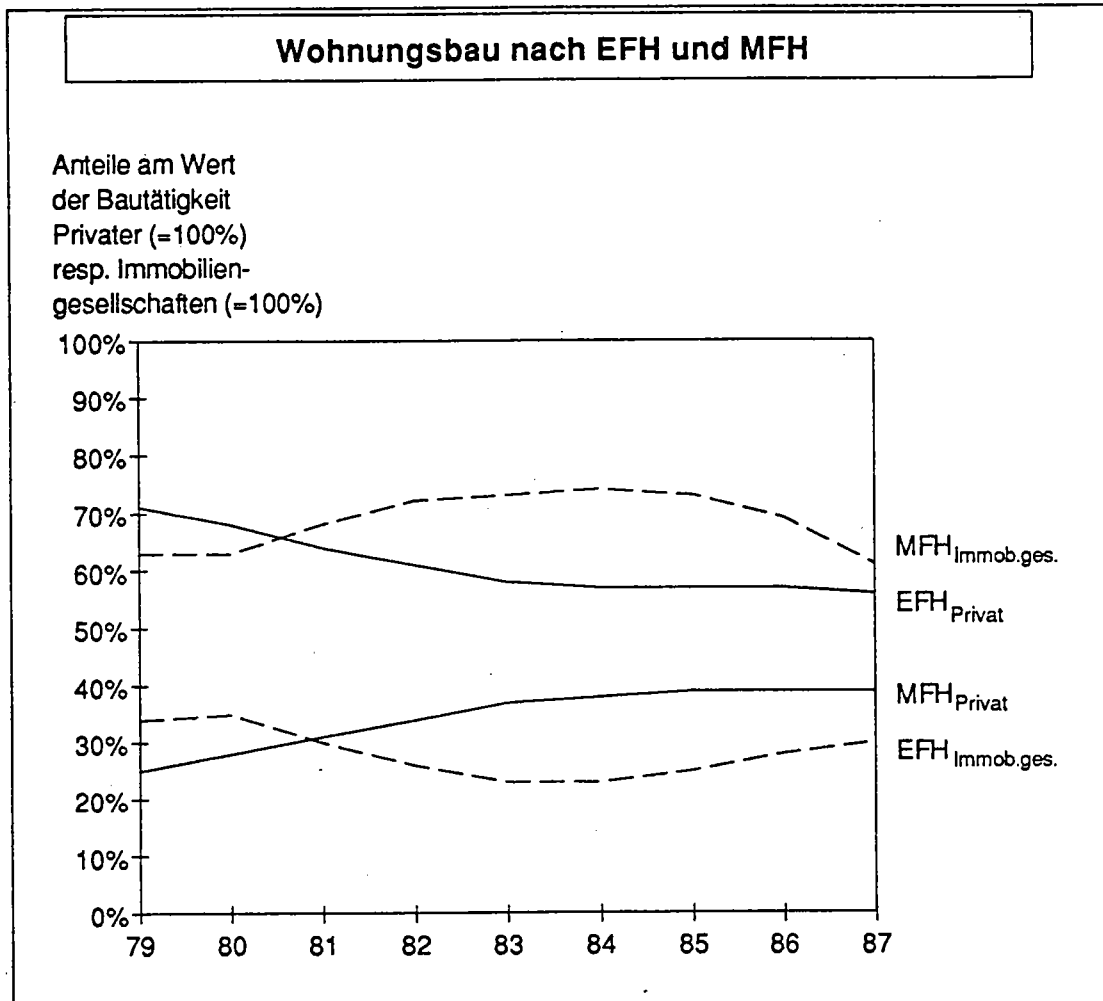
Aufschlussreich im Hinblick auf das Verhalten der Investoren ist auch ein Blick auf die Gebäudetypen und Gebäudegrössen. Die Wohnungszählung 1980 ergab folgendes Bild:



Figur 3-4: Eigentümersegmente im Wohngebäudebestand, differenziert nach Gebäudegrössen (Quelle: Lit. 35)

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

Auch bezüglich der Gebäudetypen bestehen Unterschiede, wie die folgende Grafik zeigt:



Figur 3-5: Prozentuale Anteile EFH- und MFH-Bau am Wert der Bautätigkeit der Privaten und der Immobiliengesellschaften (Quelle: Lit. 30)

Wesentliche Teile der privaten Investitionen fließen in den Jahren 1980-1987 in den EFH-Bau, allerdings mit abnehmender Tendenz.

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

Zur Altersstruktur der Wohngebäude liegen Resultate aus der Wohnungszählung 1980 vor:

WOHNUNGSBESTAND: ALTERSSTRUKTUR, EIGENTÜMER							
Erstellungs- jahr	Wohnungen total 1980		Eigentümer: Anteil in Prozent				
	in Tsd.	in %	Private	Pensionsk. + übrig.Ges.	Bau-+Immob.- gesellsch.	Baugenoss.	öff. Hand
vor 1900	503	19	24	7	4	1	27
1900-1920	243	9	10	6	7	2	14
1921-1946	350	13	14	9	11	19	11
1947-1960	469	17	14	21	24	35	14
1961-1970	610	22	19	32	35	25	17
1971-1975	355	13	12	18	13	13	12
nach 1975	192	7	7	7	6	5	5
Total	2700	100	100	100	100	100	100

Tabelle 3-6: Altersstruktur der Wohnungen nach Eigentümergruppen 1980

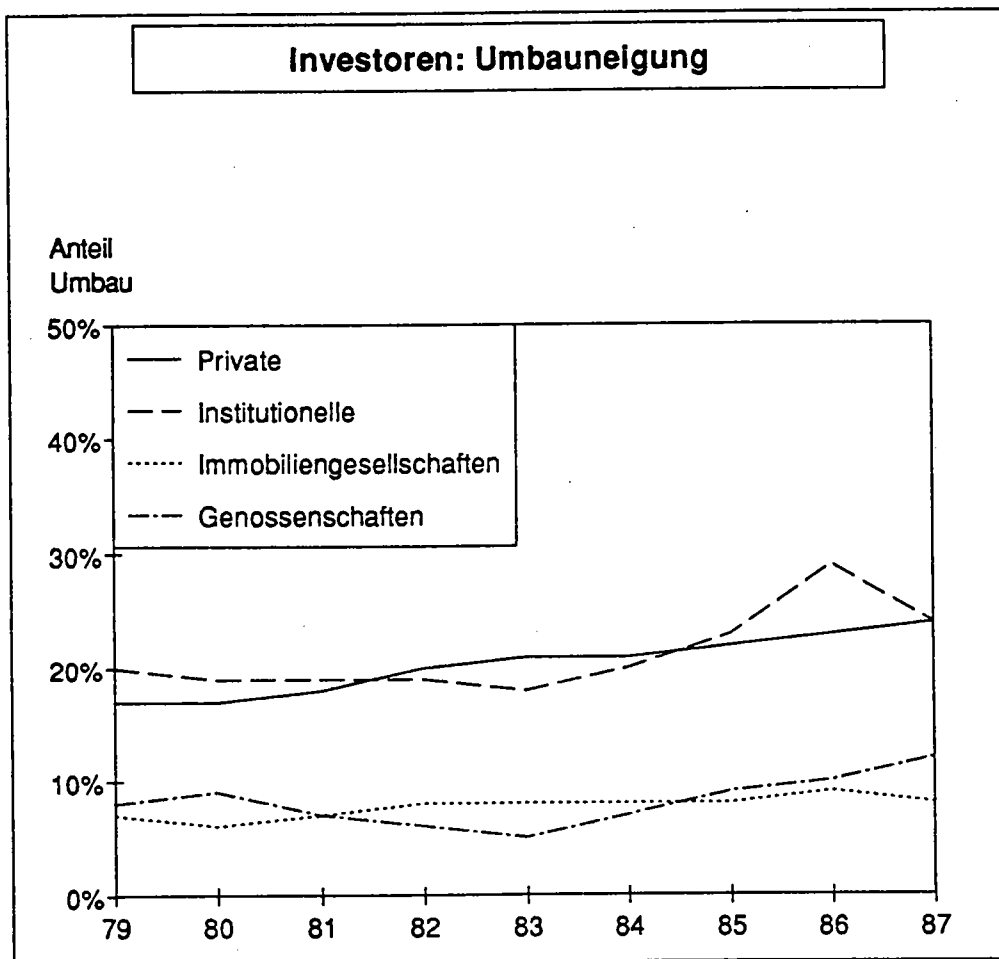
Tabelle 3-6 lässt folgendes erkennen:

- Weitaus am ältesten ist die Gebäudesubstanz der Privaten und der öffentlichen Hand (im Durchschnitt zwischen 50 und 60 Jahren).
- Die Gebäudesubstanz der anderen drei Eigentümerkategorien ist fast gleich alt, nämlich ca. 35 Jahre im Durchschnitt.

Tabelle 3-6 ist aber insofern vorsichtig zu interpretieren, als sich darin nicht allein das Resultat der Bautätigkeit, sondern auch das Resultat des Liegenschaftshandels widerspiegelt. Immerhin kann sie helfen, die grossen Unterschiede bezüglich der Umbautätigkeit der Hauptakteure zu erklären.

#### c) Neubau/Umbau

Seit 1979 gliedert die Statistik die Bautätigkeit auch nach bewilligungspflichtigem Umbau und Neubau auf. Die Umbautätigkeit hat in dieser Zeit stark zugenommen:



Figur 3-6: Prozentualer Anteil der Umbautätigkeit der einzelnen Akteure an ihrer gesamten Bautätigkeit (Wert) (Quelle: Lit. 30)

Der relativ hohe Umbauanteil bei den Privaten lässt sich unter anderem mit der Altersstruktur ihrer Wohnungen (vgl. Tab. 3-6) und mit ihren hohen durchschnittlichen Erneuerungskosten pro Wohnung<sup>6)</sup> erklären.

Bemerkenswert an Figur 3-6 ist sicher auch, dass die institutionellen Anleger trotz einer ähnlichen Altersstruktur ihrer Wohnungen prozentual rund doppelt soviel umbauen wie die Immobiliengesellschaften. Eine Umfrage zum Erneuerungsverhalten (Lit. 27) liefert dazu eher widersprüchliche Ergebnisse:

- Versicherungen und Pensionskassen erneuern kontinuierlich mit geringem Aufwand und beschränken sich auf Modernisierungen und Instandsetzungen.

6) Gemäss Lit. 27 haben die Privaten mit 23'000.- Fr. pro Wohnung die höchsten durchschnittlichen Erneuerungskosten (Kapitalgesellschaften: 22'000.- Fr., Versicherungen: 11'000.- Fr., Baugenossenschaften: 16'000.- Fr.).

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

- Kapitalgesellschaften hingegen erneuern diskontinuierlich mit mittlerem Aufwand.

Eine allfällige Erklärung für das unterschiedliche Umbauverhalten von Institutionellen und Immobiliengesellschaften könnte im ungleichen Fremdkapitalbedarf zu finden sein.

#### 3.3 LIEGENSCHAFTSHANDEL

Das Wohnungsangebot wird nicht nur von der Bautätigkeit, sondern in erheblichem Masse auch vom Liegenschaftshandel bestimmt (Tab. 3-7).

LIEGENSCHAFTSHANDEL IN 4 STÄDTEN				
	Zürich	Bern	Aarau	Lugano
Liegenschaftshandel 1975-85 in Mio Fr.	4000	1300	60	170
Bautätigkeit 1975-85 in Mio Fr.	3400	1000	120	320

Tabelle 3-7: Gesamtvolumen der Freihandverkäufe in den jeweiligen Städten (Quelle: Lit. 34). Grobe Schätzung der Bautätigkeit in diesen Städten

Es stellt sich deshalb die Frage, ob die Investorengruppen auf den Liegenschaftsmärkten ähnliche Bedeutung haben wie bei den Neuanlagen und ob die ihr Verhalten bestimmenden Faktoren dieselben sind. Eine Antwort fällt nicht leicht, ist doch der Liegenschaftshandel statistisch wesentlich schlechter erfasst als die Bautätigkeit. Auf gesamtschweizerischer Ebene werden überhaupt keine Daten erhoben. Zur Beurteilung der einleitend aufgeworfenen Frage kann deshalb nur eine kürzlich veröffentlichte Studie zu den städtischen Liegenschaftsmärkten von Zürich, Bern, Aarau und Lugano zwischen 1975 und 1985 dienen (vgl. Lit. 34).

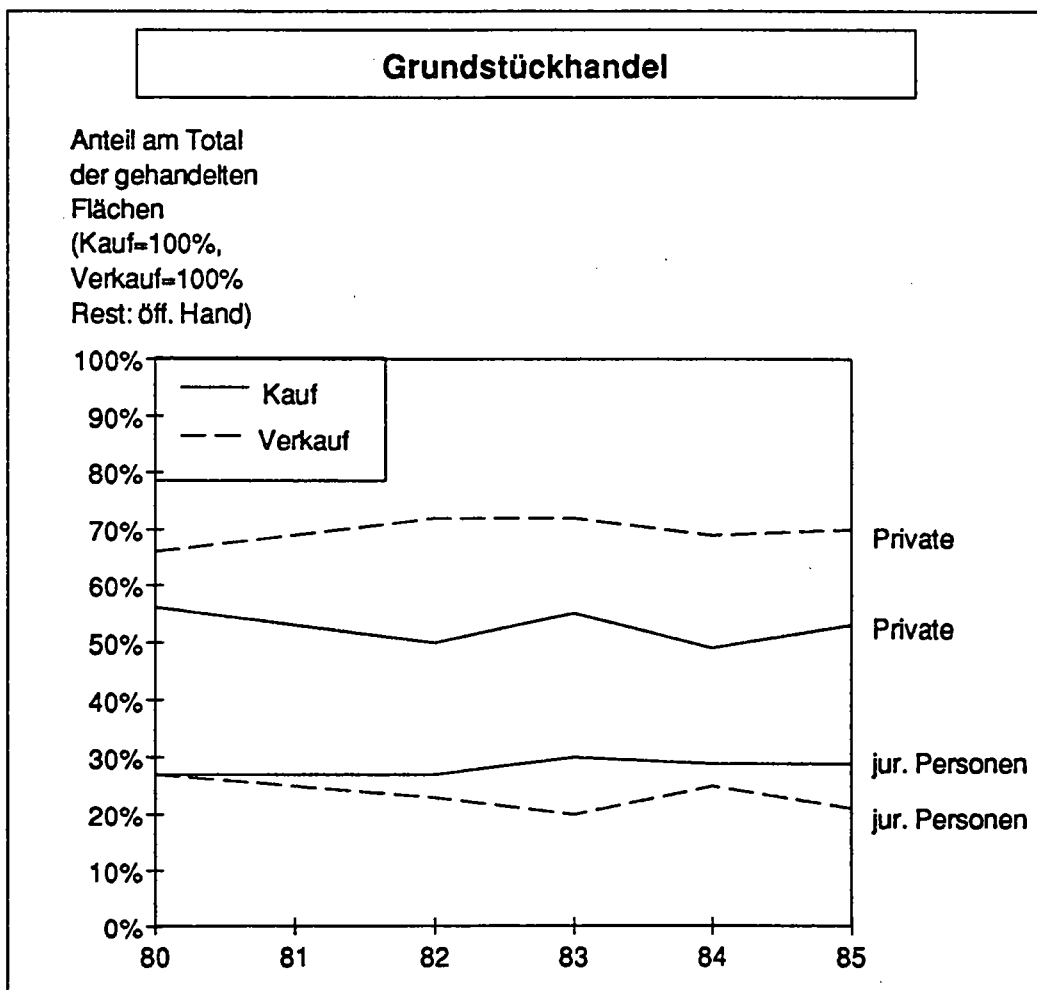
Ein Blick auf die Marktanteile zeigt, dass die Privaten auch auf den Liegenschaftsmärkten die wichtigste Akteurgruppe bilden (Tab. 3-8):

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

KÄUFE UND VERKÄUFE NACH INVESTORENGRUPPE		
	Private	Institutionelle
Verkäufe	69-86 %	9-20 %
Käufe	54-78 %	18-27 %

Tabelle 3-8: Anteil der Investoren am Wert der Freihand(ver-)käufe in den vier Städten Zürich, Bern, Aarau und Lugano (Quelle: Lit. 34)

Ein ähnliches Bild zeigt sich für den Handel mit unbebauten Grundstücken im Kanton Zürich:



Figur 3-7: Prozentuale Anteile am Grundstückhandel mit unbebautem Nichtlandwirtschaftsland im Kanton Zürich (ohne Stadt ZH) (Quelle: Statist. Jahrbuch des Kantons Zürich, verschiedene Jahrgänge)

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

Insgesamt ergibt sich damit für den Liegenschaftshandel ein ähnliches Bild wie bei der Bautätigkeit. Die Privaten sind zwar nach wie vor die grösste Käufergruppe, verlieren aber langsam "an Boden". Dies deutet darauf hin, dass sich die Hauptakteure auf den Liegenschaftsmärkten nicht grundsätzlich anders verhalten als bei den Neuanlagen und damit wohl auch dieselben Einflussfaktoren eine Rolle spielen. Differenziertere Aussagen für die Schweiz lässt die Datenlage jedoch im Moment nicht zu. Hinweise mögen Untersuchungen aus dem Ausland liefern (Berlin, vgl. Lit. 14).

Private Kleininvestoren<sup>7)</sup> legen folgendes Verhalten an den Tag:

- Sie sind häufig (45 % Nennungen) emotional an ihr(e) Objekt(e) gebunden.
- 28 % des Gebäudebestandes dienen seinen Eigentümern zur Bestreitung des Lebensunterhalts.
- Private Käufer suchen in besseren Wohnlagen besser ausgestattete Häuser in besserem Zustand und tendieren zu Verkäufen in schlechteren Wohnlagen.

Drohen Nachfrageeinbrüche und Renditeschwund, dann wirkt sich die ersterwähnte Eigenschaft stabilisierend, die letzte zwar destabilisierend aus, aber erst nach einem längeren Lag. Denn bis eine Wohnlage als "verschlechtert" bezeichnet werden kann, verstreichen unter Umständen Jahre. Bei grossen Anlegern und Institutionellen scheinen sich in Berlin in erster Linie die Erwartungen der Liegenschaftspreisentwicklung auf das Verhalten niederzuschlagen.

#### 3.4 EINFLÜSSE DER FINANZIERUNGSBEDINGUNGEN AUF DIE WOHNUNGSMÄRKTE

Hinter den Investoren auf dem Wohnungsmarkt sind noch andere Akteure am Werk. Es sind dies die Kapitalgeber, die Liegenschaftskäufe oder Bautätigkeit erst ermöglichen. Denn selten ist bei einer Investition nur Eigenkapital beteiligt. Diese "sekundären Akteure" können einen erheblichen Einfluss auf die Wohnungsmärkte ausüben. Dieser Einfluss ist im folgenden herauszuschälen.

---

7) 1-5 Mehrfamilienhäuser.

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

Die Hypothekarverschuldung in der Schweiz betrug 1989 377 Mrd Fr., was rund 56'500 Fr. pro Kopf entspricht. Sie liegt höher als das Brutto-sozialprodukt des entsprechenden Jahres. Die Schweiz weist damit im internationalen Vergleich die (relativ) höchste Hypothekarverschuldung auf. Es stellt sich deshalb die Frage, wie und in welchem Ausmass der Hypothekarmarkt die Wohnungsmärkte beeinflusst. Im speziellen interessiert, wie sich die Belehnungspraxis der Kreditgeber (Bewertungskriterien, Schätzmethode, Kreditformen, usw.) auf einen Modellablauf für einen lokal begrenzten Sättigungs- und Desinvestitionsprozess auswirkt.

Die Aussagen der Anbieter von Hypothekarkrediten zu ihrem Verhalten in kritischen Situationen reichen von "striker Vermeidung von Debitorenverlusten" bis hin zur "Berücksichtigung von Gesamt- und Regionalinteressen". Doch wie können die Kreditgeber überhaupt Einfluss auf einen lokal begrenzten Sättigungs- und Desinvestitionsprozess ausüben?

#### 3.4.1 Einflussmöglichkeiten

Die Ausgangssituation ist wie angetönt dadurch gekennzeichnet, dass lokal begrenzt (z.B. in einem Quartier) das Angebot an Wohnungen grösser ist als die Nachfrage. Dies führt zu Leerständen und/oder Mietpreissenkungen, was für die Eigentümer eine sinkende (Brutto-)Rendite bedeutet. Die Ertragswerte der Liegenschaften sinken. Dies hat verschiedene Auswirkungen:<sup>8)</sup>

##### A Unterhalt

Um die (kurzfristigen) Nettorenditen auf dem gewohnten Niveau zu halten, vernachlässigen die Eigentümer den Unterhalt, was mittelfristig zu einem Substanzverlust ihrer Liegenschaften führt. Die Rendite wird weiter sinken, der Prozess verstärkt sich. Dieses Verhalten entspricht sicher nur einer sehr kurzfristigen Optimierung. Die Frage ist, wie weit dies durch eine (zu) hohe Verschuldung und der damit verbundenen Notwendigkeit der Zinszahlungen ungefähr in der Höhe der bisherigen Nettorenditen gefördert oder sogar erzwungen wird. Zudem fragt es

---

8) Die Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen werden in Kap. 5 genauer untersucht. Im folgenden wird nur versucht, mögliche Beeinträchtigungen durch die Finanzierungsbedingungen auszumachen und etwas näher anzuschauen.



### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

sich, wie stark notwendige Instandhaltungen, Renovationen und Umbauten durch eine vorsichtigeren Belehnungspraxis der Banken gehemmt werden.

#### B Neubau

Die sinkenden Ertragswerte in dem betroffenen Gebiet machen auch den Neubau unattraktiv. Neue, gut ausgebaute Wohnungen werden rar, Leute aus hohen Einkommensklassen wandern ab. Der sogenannte "Filtering"-Prozess ist gestört. Ein sozialer Entmischungsprozess kommt in Gang, der die Situation weiter verschärft. Auch hier fragt es sich, inwiefern der Neubau durch eine vorsichtigeren Belehnungspraxis negativ beeinflusst wird.

Die zurückgehende Neubautätigkeit trägt allerdings auch zu einer lokalen Angebotsverknappung bei, was allenfalls für die Zukunft wieder steigende Renditen verspricht und tendenziell stabilisierend wirkt.

#### C Liegenschaftshandel

Die sinkenden Ertragswerte haben auch zur Folge, dass Liegenschaftskäufe zu den bisher herrschenden Preisen unattraktiv werden. Die Liegenschaftspreise sinken, die Nachfragebasis verbreitert sich. Im speziellen gilt dies für die privaten Käufer, für die weniger die Ertragserwartungen als vielmehr die Investitionskosten und Finanzierungsbedingungen die ihr Handeln bestimmenden Variablen sind (Lit. 24). Die sinkenden Preise vergrößern also die Nachfrage, was stabilisierend wirkt. Dies vor allem dann, wenn die vermehrte Nachfrage von Privaten stammt, die das Objekt auch selber bewohnen. Sie gewährleisten tendenziell einen besseren Unterhalt der Liegenschaften (vgl. Lit. 14). Allerdings könnten auch hier verschlechterte Finanzierungsbedingungen die Wirksamkeit des Preismechanismus einschränken.

Eine weitere Gefahr besteht darin, dass die Erwartungen über die Liegenschaftspreise, die heute auf dem Liegenschaftsmarkt eine wesentliche Rolle spielen, "kippen" und dabei eine Art Crash-Mechanismus ausgelöst wird. Eigentümer werden von den Erwartungen weiter sinkender Preise und/oder Erträge dazu bewegt, ihre Liegenschaften noch schnell abzustossen, was bei einer fehlenden oder zu kleinen Nachfrage zu immer weiter fallenden Preisen und einer völligen Vernachlässigung der entsprechenden Liegenschaften führt. Auch hier hat der Hypothekarmarkt insofern Einwirkungsmöglichkeiten, als zum Beispiel Zwangsverkäufe bei Überschuldungssituationen die Erwartungen beeinflussen können.

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

Zusammenfassend kann man sagen, dass der Preismechanismus (fallende Liegenschaftspreise) grundsätzlich stabilisierende Wirkung hat. (Verbreiterung der Nachfragebasis),<sup>9)</sup> diese Wirkung durch die Finanzierungsbedingungen jedoch gebremst oder gar ins Gegenteil verkehrt werden könnte, einerseits, weil eine vorsichtigeren Belehnungspraxis nötige Investitionen hemmt oder gar verhindert, andererseits weil die Erwartungen möglicherweise wesentlich vom Verhalten der Banken abhängen. Hinzuweisen ist auch auf den Umstand, dass das Überschuldungspotential sowie das Tempo des Prozesses vom bisherigen Verhalten der Anbieter auf dem Hypothekarkmarkt abhängt (Belehnungsquoten, Amortisationspflicht ...).

#### 3.4.2 Einflussfaktoren der Finanzierungsbedingungen

Wie genau die Finanzierungsbedingungen aussehen, hängt in erster Linie von den Hypothekarkreditgebern ab. Ihre Grundmotive sind im Prinzip dieselben wie diejenigen anderer Investoren, nämlich Substanzerhaltung (Sicherheit), Erhaltung der eigenen Zahlungsfähigkeit (Liquidität) und die Ertragserzielung (Rentabilität).

Für die Sicherheit sind im wesentlichen der Wert des Grundpfandobjekts sowie die Bonität des Kreditnehmers von Bedeutung. Die Bewertung des Grundpfandobjekts erfolgt mit verschiedensten Methoden. Ein Einfluss dieser verschiedenen Schätzmethoden auf die Finanzierungsbedingungen war aber nicht auszumachen. Ganz generell kann gesagt werden, dass die Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes umso geringer ist, je vorsichtiger die Kreditgeber bei der Schätzung und Belehnung waren.

Für die Liquidität und die Rentabilität spielt die Refinanzierungsseite eine wesentliche Rolle. Die Banken finanzieren die der Natur nach langfristigen Hypothekarkredite mit formell kurzfristigen (Spar- und Depositeneinlagen), mittelfristigen (Kassaobligationen) und langfristigen Mitteln (Pfandbriefdarlehen, Obligationenanleihen). Diese Fristentransformation ist nur deshalb möglich, weil die kurz- und mittelfristigen Gelder gesamthaft gesehen eine recht grosse Stabilität aufweisen. Das allgemeine Zinsniveau oder die Konjunkturlage können die

---

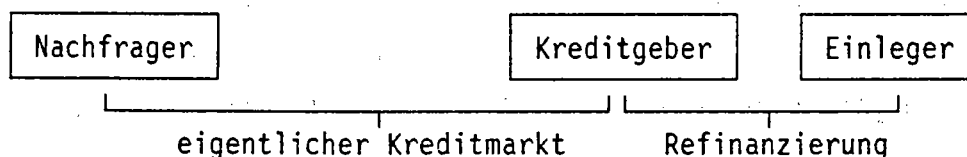
9) Diese Aussage gilt selbstverständlich nur für die Nachfrageseite. Auf der Angebotsseite können fallende Preise weitere Verkäufe nach sich ziehen (Kettenreaktion), was dann einen destabilisierenden Einfluss hätte.

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

Finanzierungsstruktur allerdings wesentlich beeinträchtigen. Da diese Faktoren aber alle Kreditgeber gleichermaßen betreffen und uns über die Renditenberechnungen der einzelnen Kreditgeber wenig bekannt ist, werden hier keine weiteren Aussagen gemacht.

#### 3.4.3 Überschuldungspotentiale

Der Hypothekarmarkt weist einige Besonderheiten auf. Seine Struktur lässt sich wie folgt darstellen (Figur 3-8):



Figur 3-8: Darstellung der Finanzierungs- und Refinanzierungskette für Wohnbauinvestitionen

Den Kreditgebern kommt also nur eine eigentliche Mittlerfunktion zu. Dominiert wird die Angebotsseite von den Banken, die ihren Anteil am Hypothekarkreditgeschäft (1989: 88,6 %) in den letzten Jahren stetig ausgebaut haben. Dabei entfallen rund 35 % auf die Grossbanken (Anteil steigend), weitere 35 % auf die Kantonalbanken und die restlichen 18 % auf die Regionalbanken, Spar- und Raiffeisenkassen. In die verbleibenden 12 % teilen sich die Versicherungen (6 %), die Pensionskassen (4 %) und vereinzelte Private (2 %).

Die Nachfrage wird im wesentlichen von den Privaten und den Immobiliengesellschaften getragen. Institutionelle Anleger (Versicherungen, Pensionskassen, usw.) sind bei der Finanzierung ihrer Projekte in der Regel nicht auf den Bankenapparat angewiesen. Die durchschnittliche Gesamtverschuldung liegt in der Schweiz wie bereits erwähnt bei 377 Mrd Fr. Bezogen auf einen Gebäudeversicherungswert von etwa 1200 Mrd Fr. beträgt die hypothekarische Belastung aller Liegenschaften also rund 30 %. Ein solcher Durchschnittswert ist allerdings wenig aussagekräftig, da viele Liegenschaften überhaupt nicht, andere jedoch bis zu 90 % (1. und 2. Hypothek) ihres Verkehrswerts belastet sind. Immobiliengesellschaften sind tendenziell höher verschuldet als Private. Anders beim Neubau: In den 80er Jahren bauten die Privaten mit durch-

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

schnittlich 75-90 % Fremdkapital, währenddem dieser Anteil bei den Immobiliengesellschaften 50-80 % ausmachte.

Diese beiden Anbietergruppen zusammen besitzen aber rund 70 % des gesamten Wohnungsbestandes. Sollten also von den Finanzierungsbedingungen stark destabilisierende Wirkungen ausgehen, ist zumindest potentiell ein recht grosser Anteil aller Liegenschaften betroffen. Anhand einiger Überlegungen lässt sich jedoch zeigen, dass erheblich weniger Liegenschaften tatsächlich von Überschuldungssituationen bedroht sind. Ausgangspunkt ist die Frage, welche Objekte es besonders trifft.

Betrachten wir der Anschauung halber ein Beispiel: Ein Objekt (neugebaut oder gekauft) erhalte eine Belehnung in der Höhe von 80 % des Verkehrswertes. Der Ertragswert entspreche diesem Verkehrswert. Die jährliche Amortisation (der 2. Hypothek) betrage 2 %.<sup>10)</sup> Jetzt lasse aus irgendeinem Grund die Nachfrage nach Wohnungen nach. Der Ertragswert und damit auch der Verkehrswert beginnen zu sinken, zum Beispiel um 10 % pro Jahr. Dies sei kein einmaliges Ereignis, sondern setze sich über 4 Jahre hinweg fort. Was geschieht, lässt sich rechnerisch gut verfolgen. Der Ertragswert resp. der Verkehrswert sinken auf 65 % des ursprünglichen Bau- oder Kaufwertes. Die Belehnungsquote, bezogen auf den ursprünglichen Verkehrswert, beträgt hingegen immer noch 72 %, das heisst, die Liegenschaft ist nach vier Jahren überschuldet.<sup>11)</sup> Liegt allerdings der Bau oder Kauf dieser Liegenschaft beim Eintreten des Entwertungsprozesses schon vier Jahre zurück, besteht diese Überschuldungssituation nicht mehr, waren doch bereits 8 % des Kredites getilgt, womit die Belehnungsquote nur noch 64 % vom Ursprungswert ausmacht und damit immer noch unter dem aktuellen Verkehrswert liegt.

Aus diesen Überlegungen geht hervor, dass vor allem die neu gebauten, neu gekauften oder neu belehnten Liegenschaften gefährdet sind. Doch wieviele Liegenschaften sind dies? Der Neubau macht rund 2 % pro Jahr aus. Der Liegenschaftshandel erreicht mit vielleicht 1,5 % ein ähnliches Volumen. Das heisst, jedes Jahr erhalten rund 3,5 % des gesamten Liegenschaftsbestandes einen neuen Eigentümer. Rund 70 % davon (2,5 % des gesamten Bestandes) werden nicht nur aus Eigenmitteln finanziert.

---

10) In Anbetracht der vielfältigen Kreditformen und Rückzahlungsmodalitäten ist dies eine sehr vereinfachende Annahme.

11) Für eigengenutzte Liegenschaften (v.a. EFH) präsentiert sich die Situation ähnlich. Auch für sie sinken die "Ertragswerte" (in Form der nicht zu bezahlenden Mieten) und damit die Verkehrswerte.

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

Greifen wir auf das Beispiel zurück und multiplizieren diese 2,5 % mit der kritischen Zeit von vier Jahren, erhalten wir eine potentiell gefährdete Gebäudesubstanz von 10 %.<sup>12)</sup>

Die eben gemachte Berechnung bezieht sich auf das herkömmliche, über Jahrzehnte verfolgte Finanzierungsmodell mit alljährlich gleichen Ratenzahlungen. Obwohl diese Form des Hypothekarkredites noch immer am weitesten verbreitet ist, sind in den letzten Jahren in Anlehnung an das WEG doch einige neue Finanzierungsmodelle (z.B. Schlüsselhypothek, Zinsstufenhypothek) entwickelt worden, die beachtet werden müssen. Die wohl beliebteste unter ihnen ist die sogenannte Zinsstufenhypothek. Angesichts der Bedeutung, die familienpolitisch dem frühzeitigen Erwerb eines Eigenheims beigemessen wird, versuchte man, der zu Beginn relativ geringen, mit den Jahren jedoch regelmässig zunehmenden finanziellen Leistungsfähigkeit des Eigenheimerwerbers Rechnung zu tragen. So muss bei dieser Form des Hypothekarkredites in den ersten Jahren seiner Laufzeit nur ein Teil des Zinses effektiv bezahlt werden. Der Rest wird durch eine entsprechende Erhöhung der Kapitalschuld auf diese umgelagert. Dadurch erhöht sich die Überschuldungsgefahr. Gehen wir zum Beispiel von einer Zinsstufenhypothek mit einer fünfjährigen Anwendungsdauer aus. Nehmen wir weiter an, die Entlastung im ersten Jahr betrage 1,5 % gegenüber dem offiziellen Hypothekarzinssatz und werde jährlich um 0,3 % reduziert. Im sechsten Jahr ergibt sich dann eine vollständige Angleichung an den dann geltenden offiziellen Hypothekarzinssatz. Rechnen wir unter diesen Bedingungen das vorherige Beispiel (80 % Belehnung, 2 % jährliche Amortisation, sinkende Ertrags- und Verkehrswerte um 10 % während vier Jahren), so ergibt sich nach vier Jahren eine Belehnungsquote von 77 % bezogen auf den ursprünglichen Verkehrswert. Der aktuelle Ertrags- bzw. Verkehrswert beträgt aber nur noch 65 % des ursprünglichen, was bedeutet, dass die Liegenschaft überschuldet ist. Auch wenn der Bau oder Kauf bereits vier Jahre zurückliegt, besteht noch eine Überschuldungssituation (71 %). Erst wenn der Beginn des Entwertungsprozesses mehr als acht Jahre nach dem Bau oder Kauf eintritt, liegt die Belehnungsquote nicht unter dem aktuellen Verkehrswert. Für die potentiell gefährdete Gebäudesubstanz ergibt sich demnach ungefähr eine Verdoppelung (20 %, ge-

<sup>12)</sup> Die eben gemachten Berechnungen vernachlässigen die Bedeutung sinkender Renditen auf dem Eigenkapital. Gerade für die Pensionskassen ist diese Vereinfachung aber problematisch. Wird die EK-Rendite mit in Betracht gezogen, steigt tendenziell die potentiell gefährdete Gebäudesubstanz.

### 3. Die Hauptakteure und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt

genüber 10 % bei einem herkömmlichen Finanzierungsmodell). Wie beim obigen Beispiel sind die absoluten Zahlen angesichts der groben Vereinfachungen aber mit Vorsicht zu betrachten. Es geht im wesentlichen darum zu zeigen, dass die Überschuldungsgefahr bei den neueren Finanzierungsmodellen doch erheblich grösser sein kann als bei der herkömmlichen Finanzierung.

Da die neueren Finanzierungsformen gesamthaft aber erst eine kleine Bedeutung haben, folgt aus den obigen Rechenbeispielen, dass auch unter der extremen Annahme einer jährlich um 10 % fallenden Rendite, und das über vier aufeinanderfolgende Jahre hinweg, nur rund 10 % aller Liegenschaften überhaupt von einer Überschuldung gefährdet sind. Bei einem Rückgang des Ertragswertes um 8 % über vier Jahre sinkt dieser Anteil auf 2,5 %. Eine Befragung der Banken hat ergeben, dass sie in ihren "Worst case"-Szenarien ungefähr mit einem Problembestand von 2-3 % rechnen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Finanzierungsbedingungen in einem Absturzprozess einen tendenziell prozessverstärkenden Einfluss ausüben können. Allerdings sind die Einflussmöglichkeiten sehr beschränkt. Insgesamt scheint von den Finanzierungsbedingungen damit keine grosse Gefährdung der Wohnungsmärkte auszugehen.

#### 4. Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse: Gefährdete Märkte

---

Desinvestitions- und Sättigungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt sind Begleiterscheinungen von Käufermärkten. Deshalb wurde bisher das Hauptgewicht auf die Analyse der Wohnungsnachfrage gelegt. Die Akteuranalyse stellt aber bereits ein Angebotselement dar. Auch im folgenden sollen keine aggregierten quantitativen Ungleichgewichtsmodelle aufgestellt werden. Desinvestitionsprozesse können nämlich räumlich und marktsegmentspezifisch sehr beschränkt, aber mit trotzdem deutlichen Folgen auftreten.

Kapitel 2 führt die Einzelrisiken auf, die aus der Sicht der Nachfrage Desinvestitions- und Sättigungspotentiale schaffen. Kapitel 3 bietet eine Analyse des Verhaltens einzelner Anbietergruppen ohne Bezug zu konkreten Problemfällen. In diesem Kapitel soll untersucht werden, ob es Kumulationen von Risiken gibt und wo solche zu lokalisieren sind. Tabelle 4-1 vermittelt einen Überblick über siedlungstypische Verteilungen der in Kapitel 2 erörterten Risiken. Ausgangspunkt sind die recht tauglich erscheinenden Siedlungstypen aus Lit. 8 und 9. Die entsprechende Verteilung der Wohnungen basiert ebenfalls auf Lit. 9. Die zahlenmäßige Bestimmung der Einzelrisiken insgesamt (vgl. unterste Zeile in Tab. 4-1) basiert auf der Anzahl der in derselben Quelle genannten Wohnungsmängel.

Das Risiko "kleine Wohnung" betrifft grundsätzlich alle 1- und 2-Zimmerwohnungen. Deren Anteil am Gesamtbestand beträgt 20 % (vgl. unterste Zeile in Tab. 4-1). Folgende Überlegungen sind in Tabelle 4-1 eingeflossen:

- Unterhalt/Isolation ist dort ein überdurchschnittliches Problem, wo der Anteil der privaten Investoren<sup>1)</sup> hoch ist, resp. wo die Rendite tief ist.

---

1) Also nicht Privatbesitz zum Eigengebrauch, sondern Eigentum an Mietwohnungen.

ZAHL UND LAGE RISIKOBEHAFTETER WOHNUNGEN										
	Total Wohng. <sup>1)</sup> (in 1000)	Risiko Wohnungseigenschaft			Risiko Wohnumgebung					
		Unterhalt/ Isolation	Kleine Wohng.	schlechter, unflexibler Grundriss	Lärm- exp.	unzureich. Einkaufs- möglichk.	schlechte ÖV-Er- schliessung	fehlende Grünfl., Parks	grosse Wohnein- heiten	soziales Umfeld
	absolut	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1. Gem. Gebiet mit MFH, EFH, ev. Gewerbe	940	40	20	10- 30	50	10	20	0	0	10
2. EFH-Quartier	460	0	0	0- 20	20	80	60	0	0	0
3. Grossüberbauungen	430	10	30	60-100	50	10	0	0	60	40
4. Dorfkern	350	50	20	0- 20	60	0	10	0	0	0
5. Innenstadt	240	50	40	0- 20	80	0	0	60	10	15
6. Gem. Gebiet Wohnen + Industr.	160	50	10	10- 30	90	10	10	60	10	60
Rest	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anzahl Wohnungen (absolut)	2700	810	540	370-970 <sup>2)</sup>	1300	540	540	270	270	400
Kolonnentotal in % v. Gesamttotal	100	30	20		50	20	20	10	10	15

1) Nur Erstwohnungen 1988 (Gesamtwohnungsbestand ca. 3,05 Mio, davon ca. 0,35 Mio Zweitwohnungen)

2) Grobe Schätzung, da sehr schwer quantifizierbar

Tabelle 4-1: Einzelrisiken für Desinvestitionsprozesse im Wohnungsmarkt und ihre Verteilung auf verschiedene Siedlungskategorien



#### 4. Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse: Gefährdete Märkte

- Kleinwohnungen sind vor allem in Innenstädten und in Agglomerationsbauten der 60er und 70er Jahre zu finden.
- Lärmexposition und defizitäres soziales Umfeld sind positiv korreliert.
- Unzureichende Einkaufsmöglichkeiten und ungenügende ÖV-Erschliessung sind positiv korreliert.
- Grosse Wohneinheiten und defizitäres soziales Umfeld sind positiv korreliert.
- Das Gewicht des Risikos defizitäres soziales Umfeld ist am schwierigsten zu beziffern (hier 15 % der Wohnungen im gesamtschweizerischen Durchschnitt).

Welche Schlüsse können aus Tabelle 4-1 gezogen werden? Es sind:

- Jeder Gebietstyp trägt in irgend einer Hinsicht mindestens ein überdurchschnittliches Risiko.<sup>2)</sup>
- Am besten schneiden das EFH-Quartier, die Dorfkerne und das gemischte EFH/MFH/ev. Gewerbe-Gebiet ab (mit jeweils unterschiedlichen Risiken).
- Ein erhöhtes Gesamtrisiko betrifft die Grossüberbauungen.
- Am schlechtesten schneidet das gemischte Gebiet Wohnen/Industrie ab. Denkt man daran, dass die Risiken Lärmbelastung, fehlende(r) Unterhalt/Isolation und defizitäres soziales Umfeld korreliert sind, dann lässt sich abschätzen, dass vielleicht 30-40'000 Wohnungen allen drei und zusätzlich dem Risiko fehlender Grünanlagen ausgesetzt sind. Weitere etwa ebensoviele Wohnungen sind drei der vier häufigsten Risiken und nochmals soviel etwa zwei Risiken ausgesetzt.
- Am zweitmeisten gefährdet erscheinen aus der Sicht der Tabelle 4-1 die Innenstädte. Als Innenstädte - das ist implizit zu schliessen - dürften alle städtischen Gebiete gelten, die weder mit EFH- noch mit Grossüberbauungen und Industrie durchsetzt sind - also vermutlich der grösste Teil aller städtischen Flächen.<sup>3)</sup> Hier dürfte es nur wenige Wohnungen geben, die mehr als drei Risiken ausgesetzt sind, da das Risiko "kleine Wohnung" mit den anderen nicht korreliert ist.

2) Am wenigsten eindeutig ist dies beim gemischten EFH-/MFH/Gewerbe-Gebiet. Es liegt an der Definition dieses Gebietes, dass dort am ehesten jeweils durchschnittliche Risiken erwartet werden können.

3) Insofern ist der Begriff "Innenstadt" möglicherweise etwas unglücklich.

#### 4. Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse: Gefährdete Märkte

Hingegen dürften ca. 80'000 Wohnungen von den drei Risiken Unterhalt/Lärm/fehlende Grünanlagen betroffen sein und nochmals ebenso viele von deren zwei.

Tabelle 4-1 ist nicht vollständig. Im folgenden werden noch weitere Mängel aufgeführt, die meist schon genannt wurden (Kap. 2), aber (noch) schlechter quantifizierbar sind:

- Raumorientierung. Bei den Altbauten (ca. 1950 und früher) sind die Wohnräume auf die Strassen, die Serviceräume auf die ruhigen Innenhöfe orientiert. Nicht zuletzt aufgrund der Luft/Lärm-Problematik haben sich die Präferenzen geändert. Ein Blick auf Neu- und Umbauten zeigt heute die gegenteilige Anordnung. Innenstädte, Wohn-/Industriegebiete und Dorfkerne sind die Hauptbetroffenen einer noch ursprünglichen Bauweise.
- Zu kleine und zu wenig Serviceräume. Ob sich eine objektbezogene und räumliche Zuordnung dieser Grösse feststellen lässt, muss noch abgeklärt werden. Möglicherweise liegt auch hier ein erhöhtes Risiko bei den eher neueren Bauten von 1950-1980 (früher erfüllte die Küche oft noch eine Funktion als Wohnraum). Grossüberbauungen, Innenstädte und gemischte Gebiete EFH/MFH/Gewerbe wären davon am meisten betroffen.

Insgesamt vergrössern sich - so diese Annahmen und Befunde stimmen - die Risiken insbesondere der Innenstädte und der Grossüberbauungen.

Damit ist die Risikolage einigermaßen umschrieben. Ein Vorbehalt betrifft noch den Gebietstyp "Innenstadt". Wie erwähnt, umschreibt er einen bedeutenden Teil an städtischen Flächen und erhält damit fast zwangsläufig einen inhomogenen Charakter. Lit. 6 stellt für die Kernstädte ein Qualitätsgefälle von der City zum Stadtrand sowohl bei den Wohnungen wie bei den Wohnumgebungen fest. Dies dürfte sehr gut auf diesen hier verwendeten Begriff der "Innenstädte" übertragbar sein.

Für die hier diagnostizierte Risikolage ist Evidenz vorhanden. Die schon erwähnte Lit. 6 spricht von folgender Qualitätshierarchie:

- a) Gefälle Agglomeration -> Land
- b) Innerhalb der Agglomeration: Gefälle Umland -> Kernstadt
- c) Innerhalb der Kernstadt: Gefälle City -> Stadtrand.

#### 4. Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse: Gefährdete Märkte

Diese Sicht ist zwar nicht deckungsgleich mit der hier vertretenen, entspricht aber dieser bei einer plausiblen Umsetzung der Gebietsbegriffe.

Tabelle 4-2 zeigt eine Übersicht über die Zufriedenheit der Bewohner mit ihrem Wohngebiet (und zwar doppelt: direkt befragt und indirekt über die dort festgestellte Verweildauer) und die Kosten, mit denen diese Zufriedenheit erkaufte wird.

WOHNKOSTEN UND VERWEILDUER NACH STANDORT			
	% der Befragten, die mit ihrer Wohnsituation "sehr zufrieden" sind	Verweildauer	Wohnkosten
	%	Rang 1)	Rang 2)
1. Einfamilienhausquartier	85	1	6
2. Dorfkern	72	2	2
3. Innenstadt	70	4	3
4. gem. Gebiet mit MFH, EFH, ev. Gewerbe	60	3	4
5. Grossüberbauungen	58	6	5
6. gem. Gebiet Wohnen/Industrie	39	5	1

1) 1 = hohe Verweildauer, 6 = kurze Verweildauer

2) 1 = tief, billig, 6 = hoch, teuer

Tabelle 4-2: Zufriedenheit, Verweildauer und Wohnkosten der Wohnungsinhaber nach Gebietstyp (Quelle: Lit. 9)

Tabelle 4-2 zeigt einige interessante Tatbestände:

- Die Reihenfolge bei der Zufriedenheit entspricht etwa den Erwartungen gemäss der Risikolage für Nachfrageeinbrüche, wie sie oben dargelegt worden ist.
- Ausnahme 1: Innenstadt wäre bezüglich Zufriedenheit nach dem gemischten Gebiet EFH/MFH/Gewerbe erwartet worden. Mögliche Erklärung: Wohnkosten.
- Ausnahme 2: Bezüglich Verweildauer wären die Grossüberbauungen vor dem Wohnen/Industrie-Gebiet erwartet worden. Mögliche Erklärung auch hier: die Wohnkosten.
- Frappierend ist, dass beim Wohnen/Industrie-Gebiet trotz billigster Wohnkosten die Verweildauer derart tief ist. Dieser Sachverhalt signalisiert eine bedeutende Gefahrenquelle bei Nachfrageeinbrüchen: Mietzinsabschläge dürften erstens kaum für zusätzliche Nachfrage

#### 4. Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse: Gefährdete Märkte

sorgen. Zweitens: Als Mieter können fast nur noch marginalisierte Schichten und Übergangsnutzer gefunden werden. Drittens könnte die Rendite hier zum Teil bereits derart tief liegen, dass eher mit Leerständen denn mit weiteren Mietzinsreduktionen zu rechnen sein könnte.

- Grossüberbauungen sind nicht nur mit diversen Mängeln behaftet, sondern auch noch teuer und deshalb "Wartsäle" für bessere Wohnverhältnisse. Möglicherweise können hier Nachfrageeinbrüche mit Mietzinsreduktionen zum Teil noch aufgefangen werden.

Mit diesen Überlegungen hat man über Risikopotentiale gesamtschweizerische, aggregierte quantitative Angaben gewonnen. Die Frage ist, in welchen "Stückelungen" sich dieses Potential über den Raum verteilt. Auch darüber können gewisse Angaben gemacht werden. Tabelle 4-3 zeigt eine Übersicht über

- die fünf am wichtigsten erscheinenden Risikolagen
- die Risiken, für die sie anfällig sind
- qualitative Merkmale bezüglich Gebäudesubstanz und Wohnumgebungen
- Eigentümerverhältnisse
- einen mutmasslichen Grössenbereich für die Ausdehnung solcher Risikogebiete

Die Ausdehnung von Risikogebieten wird mittels Plausibilitätsüberlegungen bestimmt. Eine Mindestgrösse ist dadurch gegeben, dass Wohnumgebungen und Standortqualität eine bedeutende Rolle im Ablauf von Desinvestitionsprozessen spielen. Soziale Zusammensetzung, Versorgungsmöglichkeiten, Infrastruktur, flächenhafter Eindruck vom Erscheinungsbild der Gebäudesubstanz zählen dazu. Es scheint sinnvoll, eine Mindestausdehnung anhand der Einzugsbereiche von ÖV-Haltestellen oder Schulhäusern zu definieren. Denn beim täglichen Gang zum ÖV, zur Schule, zum Einkaufen (oft auch mit ÖV-bezogenen Standorten) wird die Wohnumgebung wahrgenommen. In Zürich entfallen auf eine ÖV-Haltestelle ca. 1000, auf ein Schulhaus ca. 3000 Einwohner. Bedenkt man, dass die Einwohner eines Quartiers je nach Ziel in der Regel zwei, drei oder vier Haltestellen benützen und dass Einkaufsmöglichkeiten etwas dünner gesät sind, dann dürfte der Begriff Quartier für Probleme unserer Art mit einer Mindestgrösse von 3000 Einwohnern oder ca. 1000 Wohnungen etwa richtig dimensioniert sein. Auf Flächenmasse übertragen entspricht dies vielleicht 0,5 km<sup>2</sup>. In EFH-Quartieren, wo ÖV etc. als kon-

#### 4. Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse: Gefährdete Märkte

stituierendes Merkmal für einen Gebietszusammenhang fehlen, können diese Flächen auch kleiner sein und weniger Bewohner umfassen.

Die Ausdehnung solcher Risikolagen ist beschränkt, da in der Schweiz keine riesigen, monostrukturellen Wohngebiete auftreten. Etwas anders präsentiert sich die Situation beim Risiko "strukturschwache Region". Da hier die wirtschaftliche Komponente im Vordergrund steht, ist für eine Abgrenzung der Begriff "Arbeitsmarkt" massgebend. Arbeitsmärkte, ablesbar an den Pendlerbeziehungen, sind grösser als die Gebietsausdehnungen bei den übrigen Risikolagen. Somit dürften ca. 10'000 Einwohner eine untere Grenze für strukturschwache Problemregionen sein. Hingegen können solche Regionen sehr gross sein. Wenn man die monostrukturellen Klumpenrisiken in der Schweiz betrachtet, dann wird sogar die Agglomeration Basel Kandidat dafür.

Schliesslich stellt sich auch die Frage nach der Eigentümerstruktur in diesen Risikolagen. Sie ist nicht nur bezüglich der Reaktionen auf Desinvestitionsprozesse resp. Gegenmassnahmen wichtig, sondern auch bezüglich allfälliger "Restrisiken" aufgrund der Belehnungssituation von Liegenschaften.

MERKMALE VON RISIKOLAGEN						
Risikolage	Grössenbereich (Einw.) einer risikobehafteten Einheit	Qualitative Merkmale	Eigentümerstruktur (in %)			
			Private	Instit. Anleger	Bau- + Immob. ges.	Baugen. + öff. Hand ges.
1. Luft-, lärmbelastete Quartiere in gemischten Gebieten Wohnen/Industrie	3'000-10'000	Dichte Überbauung Keine Wohnbaulandreserven Überdurchschnittl. Mieteranteil Ältere Gebäudesubstanz	60 bis 90 <sup>1)</sup>	15 bis 5 <sup>1)</sup>	10 bis 5 <sup>1)</sup>	unter 15
2. Luft-, lärmbelastete Innenstadtquartiere mit älterer Bausubstanz	3'000-10'000	wie 1.	40 bis 75 <sup>1)</sup>	25 bis 15 <sup>1)</sup>	20 bis 5 <sup>1)</sup>	15 bis 5 <sup>1)</sup>
3. Grossüberbauungen in schlecht erschlossenen und schlecht versorgten Lagen	2'000-10'000	Lockere Überbauung bei hoher Ausnützungsziffer Wohnbaulandreserven vorhanden Extreme Altersstruktur (1960-1975 erbaut) Praktisch 100 % Mieteranteil	ca. 10	ca. 40	ca. 50	wenig
4. Zentrumsferne EFH-Siedlungen	500- 3'000	Sehr lockere Überbauung Wohnbaulandreserve vorhanden Sehr hoher Eigentümeranteil	ca. 90	wenig	ca. 10	wenig
5. Strukturschwache Regionen	10'000-300'000	Durchschnittliche Merkmale, <u>ausser</u> hoher Mieteranteil im Falle städtischer, hoher Eigentümeranteil im Falle ländlicher Regionen	60 bis 90 <sup>1)</sup>	15 bis 5 <sup>1)</sup>	10 bis 5 <sup>1)</sup>	unter 15

1) Die erste Zahl gilt eher für grossstädtische, die zweite für kleinstädtische/ländliche Lagen.

Tabelle 4-3: Beschreibung von fünf als risikobehaftet eingestuften Wohnlagen

#### 4. Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse: Gefährdete Märkte

Gerade im Hinblick darauf interessiert folgendes:

- A) Wieviele Objekte in den einzelnen Risikolagen sind überhaupt belehnt?
- B) Wie sieht die Belehnungspraxis der Banken für die verschiedenen Gebiete aus?
- C) Ab welcher Belehnungshöhe besteht ein erhöhtes Gefahrenpotential?

Hat man diese Fragen beantwortet, lässt sich das Potential der durch Überschuldung gefährdeten Objekte und damit der Einfluss der Finanzierungsbedingungen für die verschiedenen Risikolagen etwa abschätzen.

Betrachten wir dazu die Eigentümerstruktur in den einzelnen Risikolagen (Tabelle 4-4):

EIGENTÜMERSTRUKTUR IN RISIKOLAGEN			
Risikolage	Überdurchschnittlich vertretene Eigentümer	Belehnung der Objekte	Belehnungspraxis der Banken
1. Luft- und lärmbelastete Quartiere in gemischten Gebieten Wohnen/Industrie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private</li> <li>• Genossenschaften</li> <li>• Immob.gesellschaft.</li> </ul>	1)	
2. Luft- und lärmbelastete Innenstadtquartiere mit älterer Bausubstanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentliche Hand</li> <li>• Baugenossenschaften</li> <li>• Institutionelle</li> </ul>	unterdurchschnittlich	
3. Grossüberbauungen in schlecht erschlossenen, schlecht versorgten Lagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Institutionelle</li> <li>• Immob.gesellschaft.</li> </ul>	unterdurchschnittlich	
4. Zentrumsferne EFH-Quartiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private</li> </ul>	überdurchschnittlich	vorsichtig
5. Strukturschwache Regionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private</li> <li>• Immob.gesellschaft.</li> </ul>	überdurchschnittlich	besonders vorsichtig

1) Unklar. Für eine überdurchschnittliche Verschuldung spricht die Dominanz von Privaten und Immobiliengesellschaften. Für das Gegenteil die geringe Neubautätigkeit und das hohe Durchschnittsalter der Liegenschaften.

Tabelle 4-4: Typen von Risikolagen und die dort vorherrschende Verschuldungssituation sowie Belehnungspraxis der Banken

Ausgehend von der Eigentümerstruktur in den betreffenden Gebieten lässt sich abschätzen, in welchen Lagen ein überdurchschnittlicher Anteil der Objekte belehnt und somit ein gewisser Spielraum für einen Einfluss der Finanzierungsbedingungen gegeben ist. Dies ist offen-

#### 4. Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse: Gefährdete Märkte

sichtlich überall dort der Fall, wo die privaten Anleger und die Immobiliengesellschaften überdurchschnittlich stark vertreten sind, nämlich in gemischten Gebieten Wohnen/Industrie, in zentrumsfernen EFH-Quartieren und in strukturschwachen Regionen. Für zwei dieser Risikolagen gilt, dass die Banken dort vorsichtig belehnen, ganz besonders für die strukturschwachen Regionen, tendenziell aber auch für EFH-Quartiere, da dort die Zinsen nicht direkt durch Mieteinnahmen gedeckt sind. Tabelle 4-4 belegt, dass das Potential für eine Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes durch die Finanzierungsbedingungen also auch in den Risikolagen eher klein ist.



## 5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

---

Damit sind die wichtigsten Risikolagen ermittelt und die wichtigsten Einflussfaktoren auf den Wohnungsmärkten skizziert. Nun können Ablaufmechanismen und Resultate von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt beschrieben werden. Zuerst werden einzelne Elemente von Desinvestitionsprozessen dargestellt. Anschliessend werden sie in einen Zusammenhang gebracht. Hernach werden Ursachen für Desinvestitionsprozesse aufgelistet, und es wird danach gefragt, welche ursachenspezifischen Erscheinungsformen von Desinvestitionen sich ergeben.

### 5.1 EINLEITENDE BEMERKUNGEN

#### a) Rationale und irrationale Erklärungen

Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse sind in anderen Ländern vergleichsweise häufig. Dementsprechend liegt auch Literatur dazu vor, auch ökonomisch-analytische. Sie tut sich schwer mit diesen Erscheinungen. Offenbar spielen bei Desinvestitionsprozessen zwar erklärbare, aber irrationale<sup>1)</sup>, das heisst ökonomisch nicht rationale Einflussfaktoren eine Rolle. Das zeigt sich deutlich am Phänomen - in den USA beobachtet -, dass in Slumgebieten die Mieten für gleiche Angebote wie ausserhalb der Slums oft signifikant höher sind als dort (vgl. Lit. 36). Man fragt sich, warum denn nicht

- der Gebäudeunterhalt verbessert wird oder/und
- die Slumbewohner günstigere Angebote ausserhalb der Slums nutzen.

Der Grund liegt unter anderem darin, dass die Eigentümer dort keine Kredite erhalten, obwohl die Rentabilität gewährleistet wäre, resp. dass gewisse soziale Schichten keine Wohnung erhalten, obschon sie zahlungsfähig sind.

---

1) Und zwar kollektiv irrationale, nicht nur bei vereinzelt Individuen.

## 5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

Elemente wie Diskriminierung durch Anbieter etc. müssen zur Erklärung dafür herangezogen werden. Versuche, irgendwelche Erwartungen ins Spiel zu bringen, führen allzuoft nur zu tautologischen Erklärungsversuchen ("Wenn dem so ist, dann müssen die langfristigen Erwartungen so und so sein ..."). Sie haben kaum Erklärungsgehalt. Daneben gibt es auch nicht erklärbare, irrationale Verhaltensweisen. Wir klammern solche im folgenden aus. Ebenso versuchen wir, auf nebulöse Erwartungsüberlegungen zu verzichten.

### b) Sanierungsgebiet und Slumgebiet

Beide Begriffe beziehen sich auf Desinvestitionsprozesse. Spricht man von "Sanierungsgebiet", dann umschreibt man in der Regel den baulichen Zustand der Gebäude eines Gebietes (vgl. Lit. 36). Hier wird der Begriff noch etwas enger gefasst, indem wir uns nur auf die Wohngebäude beziehen. Es handelt sich um eine ausschliesslich "physische" Definition. "Slum" ist umfassender. Zum Merkmal Sanierungsgebiet treten soziale Indikatoren hinzu (vgl. Lit. 36):

- hohe Arbeitslosigkeit
- ausgeprägte Segregation der Bevölkerung
- tiefe Einkommen
- sehr hohe oder sehr geringe Wohnsitzmobilität
- schlechte soziale Infrastruktur.

Slum ist einerseits mehr als Sanierungsgebiet. Ein Sanierungsgebiet kann auch gegeben sein, ohne dass die Merkmale eines Slums gegeben sind. Andererseits kann aber der Begriff Slum auch nur eine umfassendere Beschreibung eines Sanierungsgebietes sein.

Aus der Umschreibung der öffentlichen Interessen an der Vermeidung von Desinvestitionsprozessen (vgl. Kap. 6) wird ersichtlich, dass, in diesen Begriffen ausgedrückt, nicht die Sanierungsgebiete ein Problem darstellen, sondern die Slums. Sanierungsgebiete sind nur insofern bedeutungsvoll, als sie Phasen eines Prozesses sind, der sich in Slums fortsetzt. Insofern sind heute schon gegebene Sanierungsgebiete (noch) nicht von öffentlichem Interesse.

Wir werden hier eine etwas andere Terminologie verwenden, da Begriffe wie "Sanierungsgebiet" oder gar "Slum" den Blick auf die schweizerische Wirklichkeit verstellen können. Wir sprechen deshalb von "Problemgebieten".

c) Ungleichgewichte

Desinvestitionsprozesse hängen definitionsgemäss mit Ungleichgewichten zusammen. Ungleichgewichtszustände sind viel komplexer als Gleichgewichtszustände, da zu allen möglichen Kausalbeziehungen noch Lags eine Rolle spielen. Gerade im Wohnungsmarkt sind sie von besonderer Bedeutung, da es nicht um Monate oder 1, 2 Jahre geht, sondern um langsame, langfristige Prozesse.

5.2 ELEMENTE VON DESINVESTITIONSPROZESSEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Am Anfang aller Wirkungsketten bei Desinvestitionsprozessen steht immer ein Nachfragerückgang - oder genauer: eine Abschwächung der Nachfrage in Relation zum vorhandenen Angebot. Die Ursachen dafür können vielfältig sein (vgl. Abschnitt 5.4) und die einzelnen Folgen auf den Verlauf der Desinvestitionsprozesse entweder verstärkend, destabilisierend oder bremsend, stabilisierend wirken. Welche dieser Tendenzen überwiegt,<sup>2)</sup> kann nicht einfach abgeschätzt werden. Es dürfte Fälle geben, wo die bremsenden Kräfte früh und deutlich überwiegen und Fälle, wo die Talfahrt lange Zeit ungebremst erscheint. Totale Entvölkerung und gebietsweiser Verfall der Bausubstanz dürften historische Ausnahmen sein. Dazwischen liegt aber ein breiter Fächer von Möglichkeiten für Zustände und Nutzungen von Gebäudesubstanz.

Elemente von Desinvestitionsprozessen und ihren Folgen sind:

(1) Nachfrage - Rendite - Unterhalt

Nachfrageeinbrüche lassen die erzielbaren Mieten absolut oder relativ (zu Mieten anderswo) zurückgehen und damit die Renditen. Nach Lit. 4 kann man damit rechnen, dass deshalb vermehrt der Unterhalt der Gebäudesubstanz vernachlässigt wird. Der Zeitpunkt für diese Verhaltensänderung kommt umso früher, je stärker die Bodenpreise steigen (vgl. Lit. 31). Letzteres dürfte aber nur dann der Fall sein, wenn auf eventuelle Nutzungsänderungen oder

---

2) Lit. 7 schätzt die bremsenden, stabilisierenden Kräfte als recht stark ein und vermutet, dass der Markt Angebot und Nachfrage recht schnell und ohne grössere Folgen für die Wohnsubstanz in Einklang bringen kann.

## 5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

staatliche Massnahmen zur Nachfragestützung spekuliert werden kann. Nach Lit. 14 sinken die Mietpreise vor allem dort, wo private Einzelpersonen einen überdurchschnittlichen Anteil an der Gebäudesubstanz halten.<sup>3)</sup> Bezogen auf Gebietstypen ist dies bei den EFH-Quartieren und in den Dorfkernen der Fall. Es trifft auch auf Altliegenschaften zu (vgl. Kap. 3). Mieter reagieren auf schlecht unterhaltene Wohnungen negativ (vgl. Kap. 2), was sich seinerseits wieder negativ auf die Nachfrage auswirkt. Dieser Prozess wirkt verstärkend.

### (2) Nachfrage - Rendite - Umbau/Sanierung

Ebenso wie der Unterhalt, kommen auch Umbau und Sanierung zum Erliegen. Beim reduzierten Unterhalt wird darauf geachtet, die Rendite mittels einer defensiven Strategie halten zu können (vgl. Lit. 31). Umbau und Sanierung könnten, als offensive Strategie, demselben Ziele dienen. Nach Lit. 6 ist dem nicht so. Zwei Gründe sind erkennbar. Erstens das sogenannte "Prisoner's Dilemma", wonach es rentabler ist, nicht zu sanieren, wenn über die Absichten der Nachbarn Unklarheit besteht. Zweitens das Mietrecht mit seinen Restriktionen für Kündigungen. Danach scheuen die Eigentümer von Sanierungsobjekten die zukünftigen Mietzinsrisiken und verzichten auf Sanierungen. Lit. 4 erwähnt, dass gerade in Krisenregionen sowohl die Abbruch-<sup>4)</sup> wie die Umbauquoten tiefer sind als üblich, was auf wachsende Bestände qualitativ ungenügender Wohnungen hinweist. Auch dieser Prozess wirkt demnach verstärkend.

### (3) Nachfrage - Rendite - Neubauten

Im Gegensatz zu den privaten Einzelanlegern reagieren die institutionellen Anleger stark auf Ertragserwartungen (vgl. Kap. 3). Die in allen Gebietstypen ausser den EFH-Quartieren wichtige Investorengruppe zieht sich damit in Problemgebieten vom Neubau zurück. Gemäss Filtering-Theorie (vgl. Lit. 18 und 31) ziehen damit keine neuen Bewohner höherer Einkommensklassen mehr zu, und mit der natürlichen<sup>5)</sup> Überalterung der bestehenden Substanz wandern solche Haushalte in andere Gebiete mit neuen, qualitativ höherwertigen, aber teuren Wohnungen ab. Damit schwächt sich die Nach-

---

3) Institutionelle, die häufiger grössere oder mehrere Objekte am selben Ort halten, dürften vorerst eher mit Leerständen reagieren, um die Mieten in den belegten Wohnungen nicht senken zu müssen.

4) Die Gebäudesubstanz eines Gebietes kann durch Umbau/Sanierung und Abbruch ungenügender Wohnungen verbessert werden.

5) d.h. auch bei normalem Erneuerungsunterhalt.

## 5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

frage weiter ab. Nicht zu übersehen ist aber, dass mit dem Unterbleiben von Neubauten die Nachfrage/Angebots-Relation verbessert wird. Dies setzt voraus, dass die Wohnflächennachfrage weiter wächst, was wiederum steigende Einkommen voraussetzt. Somit lassen sich aus dieser Sicht verstärkende und bremsende Elemente ausmachen.

### (4) Nachfrage - Unterhalt/Umbau/Sanierung/Neubau - "ästhetisches Wohnumfeld"

Mangelnder Unterhalt etc. schlägt sich in nach und nach sichtbar werdenden ästhetischen Defiziten der Wohnumwelt nieder. Nach Kapitel 2 schmälert dieser Prozess die Attraktivität des Wohngebietes und zieht eine weitere Abschwächung der Nachfrage nach sich. Somit wirkt er verstärkend.

### (5) Nachfrage - Entmischung - soziales Wohnumfeld

Mit dem Absinken der Mietzinsen, dem Ausbleiben von Unterhalt, Umbauten und Sanierungen sowie Neubau beginnt eine Umschichtung in der Mieterschaft. Angehörige höherer Einkommensklassen mit in der Regel höherer Bildung etc. verlassen ein solches Gebiet, solche mit tieferen Einkommen, Schulbildung etc. ziehen zu. Dieser Prozess wird noch indirekt verstärkt. Denn die Nachfrage der Umzugswilligen höherer Einkommenschichten in den übrigen Quartieren treibt dort die Mieten in die Höhe und setzt dadurch einen Austausch mit Leuten in Gang, die diese Mieten nicht mehr bezahlen können und deshalb in die benachteiligten Gebiete ausweichen müssen. Resultat dieser Prozesse ist demnach nicht nur eine soziale Entmischung der Bevölkerung, sondern auch ein verschärftes Mietzinsgefälle. Dieser Vorgang hat die Tendenz, sich selbst zu verstärken.

### (6) Entmischung - lokale Versorgungsmöglichkeiten

Mit dem Auswechselln höherer Einkommenschichten gegen tiefere sinkt die Kaufkraft der ansässigen Bevölkerung. Die erzielbaren Umsätze für den Detailhandel nehmen ab. Der Standort wird unattraktiv für diese Firmen. Da aber die Mieter ihrerseits wieder auf die lokalen Versorgungsmöglichkeiten reagieren, wird die Wohnungsnachfrage weiter beeinträchtigt. Auch dieser Prozess wirkt verstärkend.

## 5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

### (7) Rendite - Liegenschaftspreise - Eigentümerstruktur

Eine sinkende Rendite zieht sinkende Liegenschaftspreise nach sich. Da sich private Einzeleigentümer mehr an den Liegenschaftspreisen (= Investitionskosten) und institutionelle Anleger an den Renditeerwartungen orientieren (vgl. Lit. 24), kann in Gebieten mit sinkenden Liegenschaftspreisen eine Umschichtung der Eigentümerstruktur in Gang kommen. Institutionelle ziehen sich zurück, private Einzelanleger engagieren sich und ziehen zum Teil neu in diese Gebiete. Oft eröffnen erst solche Kaufgelegenheiten nicht sehr kaufkräftigen Gruppen<sup>6)</sup> die Realisierung besonderer Wohnwünsche. Lit. 13 spricht davon, wie sich insbesondere Eltern von Kleinfamilien in Netzen zu organisieren pflegen. Dieser Vorgang wirkt bremsend auf Desinvestitionsprozesse.

### (8) (Eigentümerstruktur) - Sesshaftigkeit

Eigentümer ihrer Wohnung sind sesshafter als Mieter (Lit. 8 und 9): Unter den Umzugswilligen sind nur 18 % Eigentümer ihrer Wohnung zu finden, obwohl ihr Anteil insgesamt 32 % ausmacht. Hinzu kommt ein vom Eigentum unabhängiger "Domizentrismus" (Lit. 12). Danach pflegen die Bewohner ihr Quartier unabhängig von dessen "objektiver" Qualität und unabhängig von ihrem sozialen Status und anderen sozialen Merkmalen besser einzustufen als die Aussenstehenden. Dies schafft für jegliche Erosionsprozesse (Nachfrage, Mieten, Sozialstruktur etc.) eine gewisse Resistenz und wirkt bremsend auf Desinvestitionsprozesse. Allerdings haben die Leute andererseits sehr klare Vorstellungen darüber, in welchen Quartieren sie nicht wohnen wollen, jedenfalls bessere als darüber, wo sie wohnen wollen (Lit. 12). Hat also ein Quartier erst einmal den Ruf, zu den "schlechteren" zu gehören, ist es nicht so leicht, die Zuzugsbereitschaft zu erhöhen.

### (9) Nachfrage - Leerstände - Investitionsstop

Statt dass Nachfrageschwächen die Mieten und damit die Renditen drücken, können sie sich auch in Leerständen äussern. Auf Leerstände reagieren institutionelle Anleger sehr sensitiv (Lit. 24). Diese schränken ihre Investitionstätigkeit (Umbau, Neubau) ein. Die Folgen sind dieselben wie bei Renditeeinbrüchen.

---

6) Wobei man für ein solches Vorhaben über ein doch mind. mittleres Einkommen oder grösseres Vermögen verfügen muss.

(10) Nachfrage - Leerstände/Liegenschaftspreise/Mieten - Zweitdomizile

Sinkt die Nachfrage und geraten die Mieten und Liegenschaftspreise in Bewegung, steigt die Nachfrage nach Zweitwohnungen (vgl. dazu Lit. 26), resp. kann eine bestehende Nachfrage nach Zweitwohnungen durch Umnutzung von Erstwohnungen aufgefangen werden. So waren Mitte der 80er Jahre nach Lit. 4 nicht weniger als 80 % der Zweitwohnungen in La Chaux-de-Fonds umgenutzte Erstwohnungen. Im schweizerischen Durchschnitt sind es 60 % und in den Städten Bern und Basel 50 %. Umnutzungen von Erstwohnungen in Zweitwohnungen gibt es demnach auch bei einer Übernachfrage für erstere. Aber es zeigt sich offenbar - dies ist aus den Unterschieden zu schliessen -, dass die Zweitwohnungsnachfrage als Puffer dienen kann. Dieser Effekt würde dann noch verstärkt, wenn die Preiselastizität der Zweitwohnungsnachfrage grösser ist als diejenige nach Erstwohnungen, was plausiblerweise angenommen werden kann. Insgesamt wirkt die Zweitwohnungsnachfrage dämpfend auf Desinvestitionsprozesse.

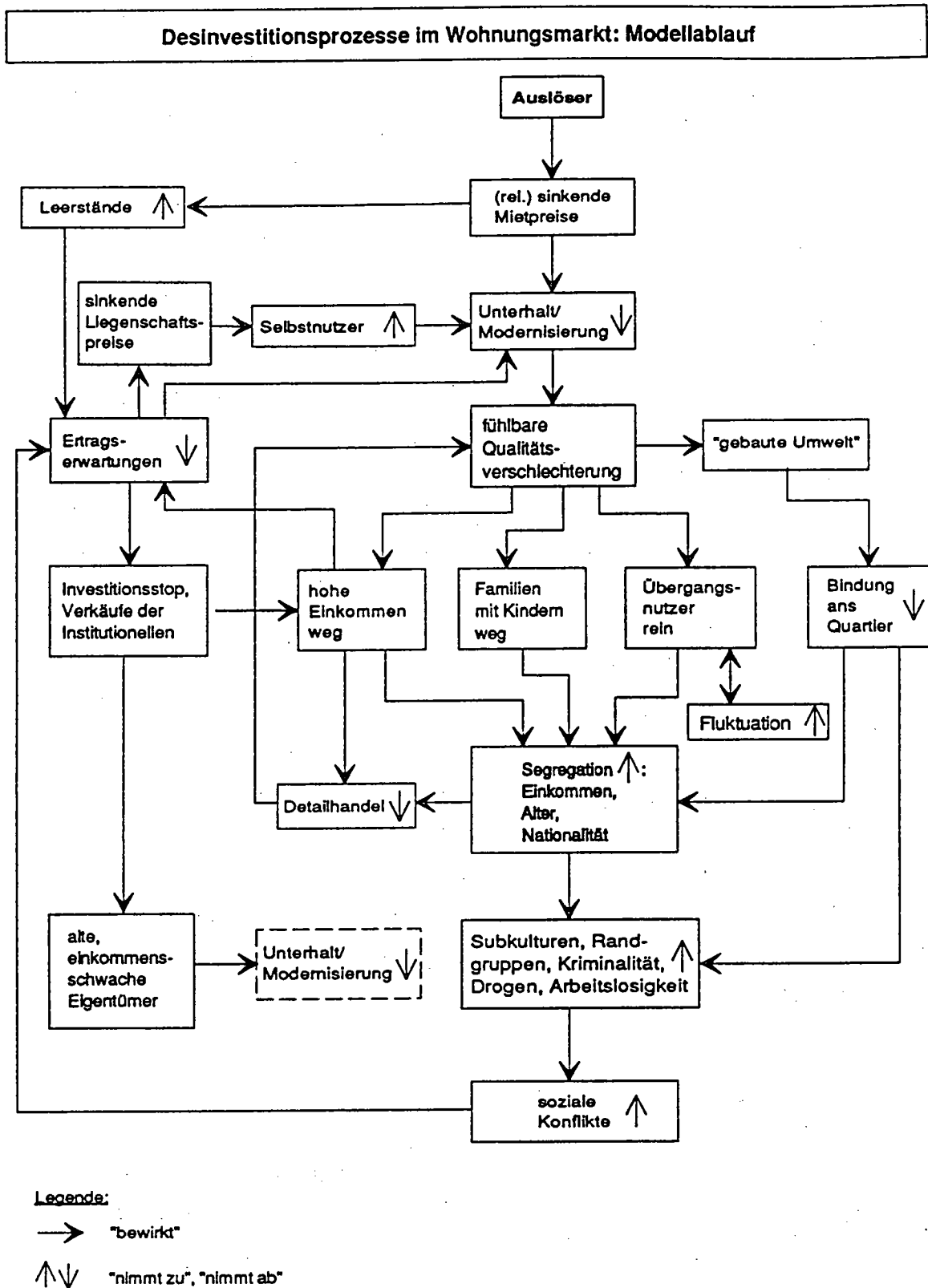
### 5.3 ABLAUF VON DESINVESTITIONSPROZESSEN

Die Ursachen für Desinvestitionsprozesse auf den Wohnungsmärkten können vielfältig sein. Die ausgelösten Wirkungsabläufe ähneln sich aber oft. Es sind zwei Typen, die als Ablaufmuster vorherrschen dürften:

- "Absturz"
- "Ausdünnung"

Setzt man diese Teilwirkungen für den Fall eines Problemgebiets mit Absturz des Wohnungsmarktes zusammen, ergibt sich ein Ablauf, wie er in Figur 5-1 dargestellt ist. Im folgenden versuchen wir, anhand eines fiktiven Beispiels den Verlauf eines Desinvestitionsprozesses modellhaft sichtbar zu machen (Tab. 5-1).

5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt



Figur 5-1: Modellablauf eines Desinvestitionsprozesses im Wohnungsmarkt



## 5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

BEISPIEL FÜR EINEN DESINVESTITIONSPROZESS											
Zeitpunkt	Wohnungen			Renditen			Bewohner			Detailhandelsgesch. und Gaststätten	
	Zahl	mit Defizit bei Unterhalt %	bei Modernisierung %	Ø Nettomieten pro Mon. Fr.	Rendite %	Zinssatz %	Anzahl	Wegzüge pro Jahr	Zuzüge pro Jahr		Ges.verf. pers. Einkommen Mio Fr./a
$T_0$	2000	-	-	1000	8	6	6000	300	300	120	75
$T_1 = T_0 + 5$	2000	-	-	900	7,2	6	5400	300	180	106	66
$T_2 = T_0 + 10$	2000	-	-	800	6,4	6	4800	300	180	90	56
$T_3 = T_0 + 15$	2000	30	12	650	5,2	6	4200	300	180	72	45
$T_4 = T_0 + 20$	2000	80	32	550	4,4	6	3600	300	180	52	32

Tabelle 5-1: Illustration eines Desinvestitionsprozesses im Wohnungsmarkt über 20 Jahre hinweg

Der Prozessablauf, wie er in Tabelle 5-1 zum Ausdruck kommt, basiert auf folgenden Annahmen:

### $T_0$ : Ausgangslage

Die durchschnittliche Rendite auf dem Wohnungsmarkt ist noch hoch, 2 %-Punkte höher als der durchschnittliche Kapitalmarktzins. Das Quartier ist durchschnittlich bezüglich Alter der Gebäudesubstanz. Diese wird in regelmässigen Rhythmen unterhalten (10 Jahre, vgl. Lit. 35) resp. modernisiert (25 Jahre, vgl. Lit. 35). Durchschnittlich sind Pro-Kopf-Einkommen und Mieten (20 % vom Haushalteinkommen) sowie die Bestückung mit Detailhandelsgeschäften (ca. 50) und Gaststätten (ca. 25). Auch die Mobilität ist durchschnittlich.

Im folgenden setzt ein Nachfrageschwund ein, der sich in den erzielbaren Mieten niederschlägt. Für die weitere Entwicklung sind eine Reihe von Lags zu beachten, die den Ablauf wesentlich bestimmen:

- Defizite bei Unterhalt und Modernisierung treten erst ein, wenn die Rendite unter den aktuellen Kapitalmarktzinssatz gefallen ist.
- Die durchschnittlichen Einkommen reagieren mit der Mobilität der Bewohner: An den Platz der Wegziehenden mit dem vorherigen Durchschnittseinkommen treten Leute mit einem (gleichbleibenden) Quotienten von Durchschnittseinkommen zu neuer Miete von 5 : 1.

## 5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

- Detailhandel und Gastgewerbe reagieren sofort auf Nachfrageeinbrüche.
- Mangelnder Unterhalt schlägt sich sofort im Mieterverhalten nieder.
- Die im Quartier verbliebenen Personen leisten sich zu den geringeren Mieten mehr Wohnraum. Sie "investieren" das ganze zusätzliche Einkommen dank Mietzinssenkung wieder in Wohnraum<sup>7)</sup>. Entsprechend werden die Wegzuger nicht durch gleichviele Zuzuger ersetzt. Die Wohnungsnutzung wird extensiver.
- Folgende Reaktionsweisen werden angenommen:
  - Die Mietzahlungsbereitschaft für 10 % mehr Versorgungsgelegenheiten (Detailhandel, Gaststätten) beträgt Fr. 20.- im Monat und sinkt mit tieferen Einkommen proportional.
  - Die Zahlungsbereitschaft für ein ansehnliches Quartier (10 %-Punkte weniger nicht-modernisierte Gebäude) beträgt ebenfalls 20 Fr. im Monat (mit Einkommen sinkend).
  - Die Zahlungsbereitschaft für den Wohnungsunterhalt beträgt die Hälfte der Unterhaltskosten (Annahme: ca. 100 Fr./Mt), das heisst 50 Fr. im Monat.<sup>8)</sup>

Hinter diesen empirisch nicht belegten, aber plausibel erscheinenden Annahmen stecken die folgenden Überlegungen:

- Für eine Verdoppelung der Versorgungsgelegenheiten werden Fr. 200.- im Monat mehr Miete bezahlt.
- Für die totale Vermeidung unansehnlicher Gebäudesubstanz werden ebenfalls Fr. 300.- im Monat bezahlt (0 % statt 100 % Modernisierungsdefizit).
- Einkaufsgelegenheiten und Erscheinungsbild des Quartiers ("Sympathie zum Quartier") sind den Leuten ca. halb soviel wert wie "weniger Lärm". Diese Aussage beruht auf Lit. 8 und 9, wo die Bedeutung von Lärmisolation/Lärmbelastung ca. doppelt so häufig genannt wird wie "Sympathie zum Quartier" und "Einkaufsmöglichkeiten". Der Übergang von "starker" zu "mittlerer" resp. "mittlerer" zu "geringer" Lärmbelastung ist den Mietern ca. Fr. 60.- im Monat wert (vgl. Lit. 32, 33, dargestellt in Lit. 50, S. 38). Dieser Übergang dürfte aber doch bedeutender sein als 10 % mehr Einkaufsgelegenheiten etc.

---

7) Es handelt sich dabei um eine extreme Annahme.

8) Wenn die Zahlungsbereitschaft gleich hoch oder höher wäre als die Unterhaltskosten, dann würde der Unterhalt in jedem Fall voll aufrechterhalten.

## 5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

- Ein 3-Personen-Haushalt ist gemäss Lit. 39 ca. 40 Min. pro Tag oder 15-20 Stunden pro Monat zu Einkaufszwecken unterwegs (nur Wege, ohne Einkaufszeit). 10 % weniger Zeitaufwand bedeutet bei 10 Fr. pro Stunde eine Zahlungsbereitschaft von 15-20 Fr. pro Monat.

Zu beachten gilt es ebenfalls gewisse Schwellenwerte:

- Die Vernachlässigung eines Quartiers wird erst ab 20 % modernisierungsbedürftiger Bauten wahrgenommen und im Mieterverhalten umgesetzt.
- Die verschlechterte Versorgungslage wird erst bei 20 % weniger Versorgungsgelegenheiten wahrgenommen und umgesetzt.

Damit ist das Rüstzeug beisammen, die Entwicklung in Tabelle 5-1 zu beschreiben. Wir stellen sie dar in 5-Jahresschritten. Irgend ein Auslöser (z.B. die massive Beeinträchtigung durch eine lärmige neue Infrastruktur, Unterhalts- und Erneuerungsstop wegen Umwidmungserwartungen, Preisexplosion bei Energie und Treibstoff) Sorge dafür, dass ein Nachfragerückgang die erzielbaren Mieten um 10 % senke.

### T<sub>1</sub> = T<sub>0</sub> + 5 Jahre: Kaufkraftschwund

Als erstes reagieren Bevölkerung, Einkommen und als Folge davon die Versorgungsbetriebe:

- Die ca. 6000 Einwohner fragen 10 % mehr Raum nach, das heisst 600 Einwohneräquivalente, pro Jahr 120. Nach fünf Jahren sind somit noch 5400 Personen dort wohnhaft.
- Die 900 Zuzüger (180 pro Jahr) haben Einkommen von 5 x 10'800 Fr. = 54'000 Fr.
- Somit sinkt des gesamte verfügbare Einkommen im Quartier um 14 Mio Fr. auf 106 Mio Fr. Als Folge schliessen 12 % oder 9 Versorgungsbetriebe ihre Pforten.

### T<sub>2</sub> = T<sub>0</sub> + 10 Jahre: Versteckte soziale Aushöhlung

Die ursprüngliche Ursache für den Nachfrageschwund wirkt fort. Sie bewirkt eine weitere demographische und wirtschaftliche Schwächung im Quartier:

- Die Wegzuger sind allesamt Personen, die das ursprüngliche durchschnittliche Einkommen zur Verfügung hatten (60'000 Fr. pro Haushalt). Sie werden zum Teil ersetzt durch Personen mit dem fünffachen

## 5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

Jahreseinkommen der neuen Durchschnittsmiete (5 x 9600 Fr. = 48'000 Fr.). Die übrigen Bewohner dehnen ihre Wohnflächen weiter aus (im Rhythmus der Verbilligung).

$T_3 = T_0 + 15$  Jahre: Unterhalt und Modernisierung geraten ins Stocken, Strukturdefizite werden wahrgenommen

Man ist am Punkt, wo eine gewisse Eigendynamik beginnt. Die Leute beginnen die verschlechterte Versorgungssituation zu merken, sie reagieren auf dieses Defizit mit einer verminderten Zahlungsbereitschaft (50 Fr. weniger Miete pro Monat entsprechend 25 % weniger Versorgungsmöglichkeiten mal 20 Fr.). Dieser Prozess greift auch beim vernachlässigten Unterhalt. Allerdings trifft dies "erst" auf ca. 30 % der Wohnungen zu (seit drei Jahren unterschreitet die Rendite den Marktzinssatz). Für die 30 % Wohnungen sind 50 Fr. weniger Miete erzielbar, das heisst im Durchschnitt ca. 20 Fr. pro Monat. Wichtig für den weiteren Verlauf ist die Frage, ob der ursprüngliche Auslöser der Nachfrageschwäche noch wirkt. Wir nehmen an, dem sei so. Folgendes Bild ergibt sich:

- Die Miete sinkt um 10 % = 80 Fr. aufgrund des exogenen Auslösers, zudem um 50 Fr. aufgrund der geschwächten Versorgungsstruktur und 20 Fr. wegen vernachlässigten Unterhalts, insgesamt also um 130 Fr.
- Zur Modernisierung werden jedes Jahr ca. 4 % der Wohnungen fällig. Somit bleiben einstweilen ca. 12 % der Wohnungen (resp. der Wohngebäude) vernachlässigt.
- Die Rendite ist jetzt differenzierter zu betrachten. Dank Verzicht auf Unterhaltsinvestitionen und trotz Mietzinseinbussen durch dieses Verhalten bleibt die kurzfristige Rendite etwas höher, nämlich bei 5,6 %. Auch der Verzicht auf Modernisierung hat eine ähnliche Wirkung. 5,2 % ist die durchschnittliche langfristige Rendite.
- Die Kaufkraft im Quartier und die Versorgung schwinden nun ebenso beschleunigt.

$T_4 = T_0 + 20$  Jahre: Sozial-qualitative-infrastrukturelle Rückkopplung schlägt durch

Wir nehmen nun an, die ursprüngliche Ursache für die Nachfrageschwäche komme zum Erliegen. Die erzielbaren Mieten sinken dennoch weiter:

## 5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

- Die Unterhaltsvernachlässigung kommt bei weiteren 50 % der Wohnungen zum Tragen. Die Mieten sinken deshalb um 25 Fr. pro Monat.
- Die unterbliebene Modernisierung bei nunmehr 32 % schlägt mit 60 Fr. zu Buche.
- Die verschlechterte Versorgungslage wirkt sich mit 20 Fr. aus.

Daraus folgt:

- Der Prozess des Renditezerfalls, des Bewohnerschwundes, der Versorgungsdefizite ist nun nahezu selbsttragend.

Der in Figur 5-1 beschriebene Ablauf deckt in seiner Komplexität alle üblichen beobachteten Vorgänge bei Desinvestitionsprozessen ab. Es gibt immer Einzelfälle, wo die eine oder andere Teilwirkung ausbleibt, so beispielsweise, wenn Grossüberbauungen im Grünen, ohne Detailhandelsgeschäfte, in Schwierigkeiten geraten. Eine Verschlechterung der Detailhandelsversorgung kann gar nicht mehr eintreten.

Figur 5-1 charakterisiert einen Absturzprozess, das heisst, mehrere in Abschnitt 5.2 dargestellten Teilwirkungen verstärken einander. Absturzprozesse in einem Problemgebiet setzen unabdingbar ein "Hinterland" oder "Umland" voraus, das den Absturzprozess alimentiert. Dieses Umland ist nicht nur passives Auffangbecken für flüchtige Arbeitsplätze, Einwohner und Funktionen, sondern trägt durch seinen Eintritt in einen Austauschprozess mit dem Problemgebiet selbst zur Intensivierung und Beschleunigung des Absturzprozesses bei. Wichtige solche Mechanismen sind:

- Durch Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen und somit der quartierüblichen Mieten in "besseren Quartieren" werden marginale Mieterschichten aus diesen Quartieren hinausgedrückt.
- Durch diesen beschleunigten Ersatz kaufkräftiger durch einkommensschwache Schichten sinkt die lokale Kaufkraft im Problemgebiet ebenfalls beschleunigt.
- Ebenso wird die soziale Entmischung beschleunigt.

Dabei ist diese Entwicklung noch der günstigste Fall. Die andernorts verdrängten Mieter stützen die Wohnungsnachfrage im Problemgebiet, wenn auch nur von Wohnungen im unteren Preissegment. Neuinvestitionen unterbleiben zwar und der Filtering-Prozess kommt ins Stocken. Aber

## 5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

die Mieten (und Renditen) fallen nicht ins Bodenlose. Schlimmer ist die Situation, wenn die verdrängten Mieter nicht ins Problemgebiet ziehen wollen. Möglicherweise nehmen sie eher höhere Belastungsquoten in Kauf als dorthin zu ziehen. Dies steigert die Mietpreise im Umland weiter, während die ausbleibende Nachfrage Mieten und Renditen weiter drückt. Je stärker die Diskriminierung des Problemgebietes, desto höher muss die Überwindungsprämie, das heisst die Mietpreisdifferenz sein, damit im Problemgebiet Angebot und Nachfrage einigermaßen zur Übereinstimmung gelangen. Umso gravierender sind aber die Folgen für die Mieten und Renditen dort.

Dort, wo nicht die Nachfragestruktur aus dem Gleichgewicht gerät, sondern wo eine allgemeine Nachfrageschwäche im Wohnungsmarkt wirksam wird, sprechen wir von "Ausdünnung" (der Nachfrage). Dort unterbleiben einige wichtige oder alle der negativen Rückkopplungen, wie sie im Falle des "Absturzes" in Gang kommen. Ausdünnungsprozesse sind repräsentativ für wirtschaftlich schwache Regionen mit ungünstiger Wirtschaftsstruktur. Die Nachfrage wird in allen Segmenten mehr oder weniger proportional vermindert.<sup>9)</sup> Dies hat (miet-)preissenkende Wirkung in allen Wohnungssegmenten. Somit öffnet sich keine Mietpreisschere zwischen einzelnen Wohnlagen, und der Motor der forcierten Entmischung der Bevölkerung bleibt kalt. "Ausdünnungsprozesse" haben kein "Umland" oder "Hinterland" als Mittäter. Hingegen kommt wie beim "Absturz" der Filtering-Prozess ins Stocken. Denn alle Hausbesitzer und Investoren stellen ihre Investitionstätigkeit im Wohnungsmarkt weitgehend ein. Die bestgestellten Mieter können kaum mehr in neueste, teuerste Wohnungen ausweichen. Über die Nachfrage erreicht das Preis-/Qualitätsverhältnis wieder bessere Werte (vgl. Lit. 31, 36). Die Desinvestitionsprozesse streuen bei diesem Typus räumlich ziemlich unspezifisch.

Beide Prozesse lassen verstehen, warum Lit. 36 fordert, die Sanierung von Problemgebieten "organisch" zu begreifen, als "Funktionsschwächen-sanierung" zu verstehen. In die gleiche Richtung geht Lit. 52, hat aber vor allem "Absturzprozesse" im Auge, indem gesagt wird, Sanierungstatbestände lägen weniger in der baulichen Substanz begründet als in der mangelhaften sozioökonomischen Eingliederung der Teilgebiete in Stadt- und Regionalwirtschaft.

---

9) Betriebsschliessungen setzen Leute auf allen Qualifikationsstufen und in allen Einkommensklassen frei.

## 5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

Als Schlussfolgerung aus der Tatsache, dass Desinvestitionsprozesse relativ schnell ein "multipathologisches" Bild zeigen und mehrere Strukturvariablen erfassen, auch wenn die Ursache monokausal war, kann abgeleitet werden, dass immer Massnahmenpakete vorzusehen sind, um sie wirksam zu steuern. Diese Sicht der Dinge ist auch eng mit der Feststellung verbunden, dass Desinvestitionsprozesse oft eine klar identifizierbare Ursache haben, später aber immer mehr in ähnliche "Krankheitsbilder" hineinlaufen. Von der sozioökonomischen Struktur ähneln sich Sanierungsgebiete schliesslich weitestgehend. Natürlich muss versucht werden, die Primärursache zu beseitigen. Ist ein Desinvestitionsprozess aber angelaufen, hilft dies allein nicht mehr.

### 5.4 URSACHEN VON DESINVESTITIONSPROZESSEN

Die Ursachen für Desinvestitionsprozesse auf den Wohnungsmärkten können vielfältig sein. Lit. 50 vertritt gar die Auffassung, Desinvestitionsprozesse seien tendenziell "dem Wohnungsmarkt innewohnend" und kämen oft auch ohne äusseren Anstoss in Gang. Häufig sind jedoch äussere Anlässe erkennbar:

#### 1) Allgemeine regionale Einkommenseinbrüche

Sie führen zu einem Prozess gemäss Modell "Ausdünnung": Verwertungsprobleme zeigen sich kleinräumig relativ unspezifisch, was keine negativen Rückkopplungen auslöst.

Wir gehen davon aus, das regionale Einkommen gehe innerhalb kurzer Zeit (1, 2 Jahre) um 20 % zurück. Die Wohnungsnachfrage sinkt je nach Einkommenselastizität um ca. 10-20 %. Die Mietpreise beginnen zu sinken. Bis ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage erreicht ist, müssen sie je nach Preiselastizität (Annahme: -0.5) um 20-40 % sinken. Dies unter der Voraussetzung, dass keine stabilisierenden Sekundäreffekte auftreten (Zweitwohnungsnachfrage von ausserhalb der Region z.B.). Lagen die Liegenschaftsrenditen vorher ca. 10 % über dem Kapitalmarktzins, dann "erträgt" eine Aufrechterhaltung der normalen Unterhalts- und Modernisierungstätigkeit einen Nachfragerückgang von ca. 5 %. Je nach Inzidenz dieser Einkommenseinbrüche (Totalverlust mit Wegzug, Totalverlust mit Arbeitslosigkeit

## 5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

keit an Ort, Einkommenskürzungen, während viele Beschäftigte keinen Einkommensverlust erleiden) fragen viele der Letzterwähnten nun grössere Wohnungen nach, während Arbeitslose und Teilarbeitslose tendenziell auf billigere Wohnungen ausweichen (müssen). Somit werden Leerstände von möglicherweise 10 % zu erwarten sein, während vielleicht 30 % der Wohnungen vernachlässigt werden, so dass sie qualitätsmässig in den Bereich dieser Billigwohnungen hinab filtern (30 % Mietpreiseinbussen), wo sie dann "ihre" Nachfrage neuerdings wieder finden. Gefährdet sind vor allem relativ neu erbaute EFH privater Eigentümer, die an Belastungsgrenzen stossen. Allenfalls sorgen aber Zwangsverkäufe zu Kostensenkungen für die neuen Eigentümer und Substanzerhalt. Dasselbe würde gelten für institutionelle Anleger in Schwierigkeiten. Räumlich sind es die jüngsten Agglomerationsgemeinden und neue Wohnzonen mit höchsten Bodenpreisen.

### 2) Massive Hypothekarzinssteigerungen

Sie führen ebenfalls zu "Ausdünnung" und treffen etwa dieselben Wohnungsmarktsegmente. Es ergäbe sich eine Verschiebung der Nachfrage zu eher kleineren Wohnungen.

### 3) Umweltprobleme

Umweltproblem Nr. 1 beim Wohnen sind der Lärm und die Luft. Sie senken die erzielbaren Mieten deutlich. Tabelle 5-2 (aufgrund von Lit. 32) zeigt die Zahlungsbereitschaft für die Verbesserung der Lärmsituation um eine Stufe (hoher Lärmpegel -> mittlerer Lärm, mittlerer Lärm -> ruhig) resp. der Luftbelastung (stark belastet<sup>10)</sup> -> mässig belastet<sup>11)</sup>, mässig belastet -> gering belastet<sup>12)</sup>).

---

10) repräsentiert durch Zürich-City.

11) repräsentiert durch eine Kleinstadt.

12) repräsentiert durch Berg-/Waldregionen.



## 5. Ablaufmechanismen von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

EXTERNE KOSTEN VON UMWELTBELASTUNGEN				
Einkommensklasse Region	I 1	III 1	II 1-2	II 3-6
Lärm	30.-	65.-	60.-	83.-
Luft	13.-	76.-	60.-	86.-

Tabelle 5-2: Bereitschaft, mehr Mietzins zu bezahlen, falls die Umweltsituation um eine Stufe verbessert wird (siehe Text), abhängig von der Einkommensklasse und vom Gebietstyp<sup>13)</sup> (in Fr. pro Monat)

Lit. 33 bestätigt diese Zahlen im grossen ganzen, wenn auch dort davon die Rede ist, dass in lärmigeren Lagen für eine Reduktion mehr bezahlt würde als in weniger lärmigen. In Lit. 32 hingegen wird die Zahlungsbereitschaft in der (ruhigeren) Agglomeration höher eingeschätzt als in der (lärmigeren) Kernstadt. Lit. 47 spricht ebenfalls von einem Einfluss der Lärmsituation auf die Bodenpreise. Lit. 51 hingegen sieht nur den Fluglärm als Einflussgrösse. Lärm und Luft wirken räumlich sehr selektiv und generieren Desinvestitionsprozesse von der Art "Absturz".

Die in Tabelle 5-2 aufgeführten Zahlen sind recht hoch. Wenn man bedenkt, dass Lärm- und Luftbelastung oft korrelieren, macht eine Verschlechterung der Lärm- und Luftsituation bereits einen Mietpreissturz von ca. 10 % aus.

### 4) Massive Steigerung der Treibstoffpreise

Bei der Wohnstandortwahl werden die notwendigen Wegkosten genauso wie Bodenpreise/Mieten etc. in eine Optimierung einbezogen (vgl. Lit. 22). Steigen die Treibstoffpreise massiv, erleben vom ÖV schlecht erschlossene Wohnlagen starke Nachfrageeinbrüche und gut erschlossene Nachfrageüberhänge. Es setzt ein "Absturzprozess" ein. Gefährdet sind hier EFH-Siedlungen im zweiten bis vierten Agglomerationsgürtel und ganze Dörfer daselbst.

13) Einkommensklassen (Einkommen pro Erwachsenen im HH)

I 0-2000  
II 2001-3000  
III 3001-4000  
IV > 4001

Gebietstypen

1. Stadtkreise 1-8 in Zürich  
2. Stadtkreise 9-12 in Zürich  
3. Kleine Nebenzentren  
4. Alte Arbeitsplatzgemeinden  
5. Junge Arbeitsplatzgemeinden  
6. Junge Wohngemeinden

5) Umwidmungserwartungen

Umwidmungserwartungen sind nicht quantifizierbar; ein Zusammenhang zwischen solchen und Auswirkungen auf die Rendite kann nicht angegeben werden. Ausmass und Lage der sich einstellenden Sanierungsgebiete folgen aber gemäss einer bestimmten Stadtentwicklungstheorie durchaus Gesetzmässigkeiten (Chicago-Schule). Danach stellen diese Sanierungsgebiete die "Bruchränder" der eigentlichen City dar. Durch ihre sukzessive Ausdehnung schiebt sie so eine "Welle" von Gebieten vor sich her, wo die Eigentümer auf steigende Bodenrenten hoffen und deshalb Neuinvestitionen unterlassen.

In dieser Aufzählung sucht man demographische Risiken vergeblich. Stagnation der Bevölkerung, "natürliche" Grenzen für die Senkung des durchschnittlichen Haushaltgründungsalters, Überalterung, Sättigungen und Grenzen für Single-Haushalte und alleinerziehende Eltern, sie alle spielen für die Wohnflächennachfrage eine untergeordnete Rolle.<sup>14)</sup> Bestimmender Faktor ist das Einkommen als limitierender Faktor für tendenziell grenzenlose "Bedürfnisse". Demographische Ereignisse wie eine massive Rückwanderung von AusländerInnen erscheinen nur dann und deshalb als Risiko, weil sie das Resultat einer Wirtschaftskrise mit Einkommenseinbrüchen sind.

Aus diesen Gründen lassen sich bereits einige Schlüsse ziehen bezüglich des Engagements des Staates in den verschiedenen Problemgebieten. So sind in den Risikolagen (4) und (5) (EFH-Quartiere resp. strukturschwache Regionen) weniger resp. fast keine Rückkoppelungseffekte auf die Sozialstruktur und die Durchmischung der Bevölkerung zu erwarten. Manche der damit verbundenen externen Effekte (soziale Probleme, Beeinträchtigung der Chancengleichheit aller Bürger etc.) bleiben aus. Im Sinne der Subsidiarität staatlichen Handelns müssen die Kosten der Liegenschaftentwertung privat, das heisst von den Eigentümern aufgefangen werden. Der staatliche Handlungsbedarf erreicht dort klar nicht die Intensität der anderen drei Risikolagen. Dies ist im folgenden Kapitel immer wieder zu bedenken. Risikolagen (4) und (5) werden zwar mitgeführt, ihre Relevanz für Massnahmen ist aber deutlich geringer.

---

14) In der Literatur wird diese Auffassung häufig nicht geteilt. Demographische Aspekte spielen jedoch nur für die Qualität (Erst- oder Zweitwohnungen, mehr oder weniger Räume, grosse oder kleine Räume), nicht aber für die Quantität der Wohnflächennachfrage eine Rolle.

## 6. Öffentliche und private Interessen an der Vermeidung von Desinvestitionsprozessen auf Wohnungsmärkten

---

### 6.1 ABGRENZUNGSFRAGEN

Desinvestitionsprozesse entspringen rationalem individuellem Handeln. Was rational ist, muss dabei nicht objektiven Kriterien genügen. In den Handlungsentscheid fließen subjektive Erwartungen über die mutmassliche Entwicklung ökonomischer Rahmendaten ein.

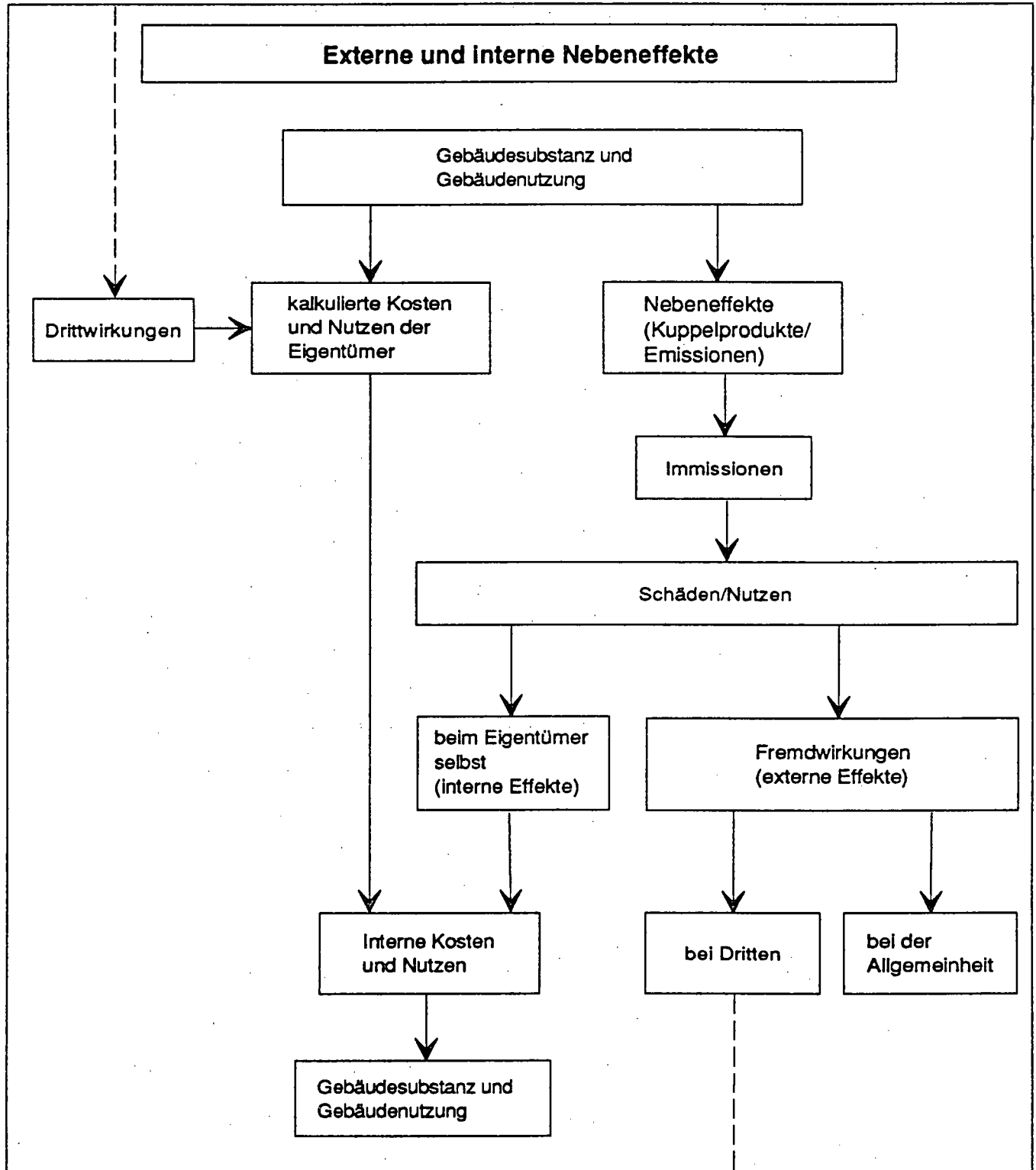
Desinvestitionen sind das Resultat eines rein privaten langfristigen Kosten- und Nutzenkalküls. Sie interessieren als solche die Allgemeinheit sowenig wie Desinvestitionen in vielen anderen Märkten<sup>1)</sup>. Nun ist aber jedes Gebäude und seine Nutzung Teil eines grösseren Ganzen und bestimmt die Standortqualität mit. Desinvestitionen üben damit Drittwirkungen aus in Form von externen Folgen (Kosten oder Nutzen).

An der Vermeidung von Desinvestitionsprozessen können demnach sowohl die privaten Eigentümer wie die Öffentlichkeit Interesse haben. Desinvestitionen verschwinden dann, wenn durch geeignete Massnahmen oder Änderungen in den Rahmenbedingungen die privaten Nutzenströme der Wohnungseigentümer in einem Masse anwachsen, dass werterhaltende Investitionen oder gar Neuinvestitionen lohnend erscheinen.

Die Öffentlichkeit resp. Allgemeinheit ihrerseits hat dann ein Interesse an der Vermeidung von Desinvestitionsprozessen auf dem Wohnungsmarkt, wenn externe Kosten anfallen, resp. wenn solche allfällige externe Nutzen übersteigen. Die Kosten und Nutzen der privaten Wohnungseigentümer und die externen und internen Nutzen der Allgemeinheit sind interdependent. Figur 6-1 zeigt (in Anlehnung an eine Darstellung in Lit. 17) diese Zusammenhänge.

---

1) z.B. ob ein Händler auf zu vielen Orangen sitzen bleibt.



Figur 6-1: Externe und interne Kosten und Nutzen von Gebäudesubstanz und Gebäudenutzung

## 6. Öffentliche und private Interessen an der Vermeidung von Desinvestitionsprozessen

Figur 6-1 kann wie folgt erläutert werden:

- Aufgrund der gegebenen Gebäudesubstanz seiner Liegenschaften und deren Standortwert ("Drittwirkungen") kalkuliert ein Eigentümer Kosten und Erträge und vermietet sie an eine Kundschaft, die ein solches Objekt sucht.
- Zustand und Nutzung der Gebäudesubstanz sind für andere Individuen Bestandteil der Umwelt, des Standorts, und insofern für sie vorgegebene Rahmendaten ("Immissionen"), zum Beispiel:
  - + für die lokalen Geschäfte Nachfrager mit mehr oder minder grossen Budgets und speziellen Einkaufsgewohnheiten,
  - + für die Wohnbevölkerung soziale Umwelt, ästhetische Umwelt.
- Ein Teil dieser externen Folgen wirkt auf den Eigentümer selbst zurück. Durch eine Desinvestition verschlechtert er die Attraktivität seines Standortes zu einem (geringeren) Teil selbst (je grösser sein lokaler Besitz, desto mehr).
- Der weitaus grösste Teil der externen Folgen betrifft Dritte ("Fremdwirkungen"). Dabei muss unterschieden werden zwischen individuell identifizierbaren Dritten (andere Eigentümer, Bewohner, Geschäftsinhaber) und der Allgemeinheit. Für die ansässigen Geschäfte sinken zum Beispiel die Umsätze, für die Wohnbevölkerung kommen Leute mit anderen Lebensgewohnheiten ("Drittwirkungen").
- Die Nachfrage ändert sich, indem sich mehr und mehr Leute für die Wohnungen interessieren, die die veränderte Standortqualität suchen oder zumindest akzeptieren. Unter Umständen ergeben sich andere Kosten und Erträge als anfangs kalkuliert.
- Der Eigentümer reagiert auf diese Situation mit einer Anpassung der Gebäudesubstanz an die veränderte Situation, was wiederum eine andere Nutzung (Mieterschaft) nach sich zieht.

Figur 6-1 muss noch in verschiedener Hinsicht konkretisiert werden:

- Sie beschreibt vorerst die Auswirkungen eines Einzelgebäudes, seiner Substanz, seiner Nutzung. Ob die Gesamtheit aller externen Folgen der Summe der Veränderungen bei den einzelnen Gebäuden entspricht, ist nicht a priori klar (interdependente Nutzen- oder Schadenfunktionen). "Gefährlich" ist vor allem jener Fall, wo sich externe Folgen verstärken (Gesamtfolgen sind mehr als die Addition der Einzelfolgen).

## 6. Öffentliche und private Interessen an der Vermeidung von Desinvestitionsprozessen

- In der Literatur der externen Effekte wird oft zwischen "erschöpfbaren" (depletable) oder "nicht erschöpfbaren" (undepletable) externen Folgen unterschieden. Mit "erschöpfbaren" externen Folgen meint man Auswirkungen auf Dritte, die genau identifiziert werden können und wo das Ausmass der Betroffenheit zumindest einer quantitativen Abgrenzung zugänglich ist. Solche sind im Prinzip unproblematisch, denn sie können abgegolten werden durch einen Vertrag zwischen Verursacher und Nutzniesser/Schädiger.<sup>2)</sup> Der Staat muss allenfalls nur für die Spielregeln sorgen, die solche Folgen zum Ausgleich bringen. Gerade in Problemgebieten, wo Planungsunsicherheiten dringend erwünschte Engagements gefährden könnten, sind solche Regelungen notwendig. Wichtiger sind die nicht individuell zuteilbaren und "diffus" wirkenden externen Folgen. So wirken verschlechterte Standortqualitäten fort, ungeachtet wer und wieviele Leute darunter zu leiden haben.

Eine weitere, vor allem hinsichtlich Massnahmen wichtige Unterscheidung betrifft den Betroffenenkreis. In Figur 6-1 wird zwischen "Dritten" und der "Allgemeinheit" unterschieden, während "intern" sehr restriktiv mit dem individuellen Eigentümer umschrieben ist. Als "interne Wirkung" resp. Grenze zwischen "systemintern" und "systemextern" kommen aber auch andere Definitionen in Frage. Tabelle 6-1 zeigt eine Spanne von Möglichkeiten, wie zwiebelschalenartig Systemgrenzen gezogen werden können.

Inzidenz von Kosten und Nutzen bei Desinvestitionsprozessen und entsprechenden Massnahmen:

	Angebot (A)	Nachfrage (N)	Dritte (D)
1. Stufe	Einzeleigentümer	Einzelmieter	Einzelpassant/-besucher
2. Stufe	Eigentümer im Problemgebiet	Mieter im Problemgebiet	Gesamtheit der Besucher
3. Stufe	Eigentümer in Gemeinde, Region, Kanton, Land	Mieter in Gemeinde, Region, Kanton, Land	Allgemeinheit in Gemeinde, Region, Kanton, Land

Tabelle 6-1: Systemabgrenzungen zur Bestimmung interner und externer Folgen von Gebäudesubstanz und Gebäudenutzung

2) z.B. Schattenwurf eines neuen, hohen Gebäudes, der entschädigungspflichtig ist.

## 6. Öffentliche und private Interessen an der Vermeidung von Desinvestitionsprozessen

Eine Substanzminderung ist vorerst allein die Angelegenheit eines Einzeleigentümers (A1). Spielt der Wohnungsmarkt nicht, ist auch der entsprechende Mieter mitbetroffen (A1/N1). Greift der Substanzzerfall auf ein Quartier über, unterliegen auch die substanzhaltenden Eigentümer (A1/A2) einer Wertminderung ihrer Liegenschaften, wobei eventuell auch die unbeteiligten Mieter/Nutzer dieser "unauffälligen" Liegenschaften benachteiligt sind (N1/N2). Massnahmen können so ausgestaltet sein, dass die Kosten von der Allgemeinheit getragen werden (D3), wovon entweder einzelne Eigentümer (A1) Nutzen davontragen, oder die Mieter (N1), oder beide (A1/N1), oder eben alle Eigentümer und/oder Mieter (A1/A2/N1/N2).

Solche Überlegungen sind sehr wichtig, wenn es darum geht, die Kosten von Massnahmen im Wohnungsmarkt zu verteilen. Wenn immer möglich müsste darauf geachtet werden, diese Kosten mittels eines intertemporalen Ausgleichs oder anderen Vorkehren mit der Inzidenz der anfallenden Nutzen in Deckung zu bringen (z.B. über einen Quartiererneuerungsfonds, der "in guten Zeiten" von den Eigentümern geüffnet wird, um "in schlechten Zeiten" den Eigentümern werterhaltende Massnahmen zu finanzieren).

### 6.2 EXTERNE AUSWIRKUNGEN VON GEBÄUDESUBSTANZ UND GEBÄUDENUTZUNG

Gebäudesubstanz und Gebäudenutzung haben über die Standortqualität (sog. "Nachbarschaftseffekte") externe Auswirkungen.

#### a) Nutzen

Bedeutsam ist vor allem die "Free-rider"-Problematik (vgl. Lit. 18). Jeder Investor verbessert mit seinem neuen oder erneuerten Gebäude dessen Standort. Verbesserte Standorte üben auf Nachfrager eine Sogwirkung aus. Die Zahlungsbereitschaft für alle bestehenden Objekte steigt und damit deren Rendite. Es handelt sich um einen klassischen Fall von externer Wirkung für den einzelnen Investor und Eigentümer, die aber "wohnungsmarktintern" bleibt. "Free-rider"-Nutzen schafft als solcher kein öffentliches Problem. Bleibt der normale Erneuerungs- und Reinvestitionsprozess in einem Gebiet erhalten, fliessen kontinuier-

lich solche Nutzenströme abwechslungsweise zwischen allen Liegenschafteneigentümern. Es reicht aber aus, dass eine Anzahl dieser Eigentümer erwartet, die anderen Eigentümer könnten die normalen Erneuerungsprozesse unterbrechen, damit sie selbst wegen erwarteter Renditeschmälerungen auf die Erneuerungsinvestitionen verzichten.

Externe Nutzen sind also in dieser Hinsicht der Normalfall. Externe Kosten entstehen dann, wenn diese Nutzenströme ausbleiben.

#### b) Externe Kosten

In einem funktionierenden Wohnungsmarkt fließen diese "Free-rider"-Nutzen zwischen den Wohnungseigentümern, denn sie schöpfen allfällige Mieternutzen über deren höhere Zahlungsbereitschaft mittels höherer Mieten ab. Mieter können sich dann an diesen Nutzenströmen beteiligen, wenn die Eigentümer diese Vorteile nicht voll abschöpfen (können). Würden nicht andere Faktoren "stören", so wären aus dieser Sicht alle Quartiere von der Wohnsubstanz und von den Bewohnern her bunt durchmischt: alte neben neuer Bausubstanz, teure neben billigen Wohnungen etc. Dass also zwischen Eigentümern, zwischen Eigentümern und Bevölkerung Kosten- und Nutzenübertragungen stattfinden, gehört zur Normal-situation einer durchschnittlichen Quartierstruktur.

Externe Kosten entstehen dort, wo diese Erneuerungsprozesse der Bausubstanz gestört sind. Bedenkt man, dass externe Prozesse nur über Standortqualitäten wirken, einzelne dieser Standortqualitäten aber nicht tangiert werden, und berücksichtigt man die Standortbedürfnisse der Wohnungsnachfrager (vgl. Kap. 2), dann haben unterbliebene Gebäudeerneuerungen auf folgende Standortqualitäten eine negative Wirkung:

- Einkaufsmöglichkeiten
- soziale Wohnumwelt
- Nachbarschaftsverhältnisse
- Sympathie zum Quartier
- ev. Kinderfreundlichkeit des Quartiers

Sie lösen Wanderungen aus, die letztlich zu einer Umschichtung der demografischen Quartierstruktur führen. Resultate (vgl. auch Kap. 5) sind "graue Zonen" (Lit. 18). Sie sind gekennzeichnet durch

- kumulierende soziale Probleme (z.B. Arbeitslosigkeit, Verwahrlosung)
- Beeinträchtigung von Bildungschancen (keine bildungsfreundliche Umgebung)



## 6. Öffentliche und private Interessen an der Vermeidung von Desinvestitionsprozessen

- entwertete Infrastrukturen bei gleichzeitigem Defizit an anderen infrastrukturellen Einrichtungen
- erhöhtem Bedarf an öffentlichen Dienstleistungen (z.B. medizinische und soziale Betreuung)
- Ansteigen von gewalttätigen Handlungen und Kriminalität
- ev. Einnahmenschwund bei Gemeinden.

Alle diese Wirkungen sind von öffentlichem Interesse, da sie die Allgemeinheit betreffen. Hinzu kommen die von den privaten Eigentümern zu tragenden Kapitalentwertungen. Wie Lit. 18 aber richtig bemerkt, sind die neuen Bewohner dieser Quartiere nicht Leidtragende externer Prozesse, da sie zwar eine möglicherweise wenig geschätzte Wohnumgebung in Kauf nehmen müssen, dafür aber günstigere Mieten bezahlen.

### 6.3 DIE WAHRNEHMUNG VON DESINVESTITIONSPROZESSEN IN DER WOHNUNGSMARKTPOLITIK

Offenbar kommt der öffentlichen Hand eine gewisse Funktion bei Desinvestitionsprozessen im Wohnungsmarkt zu. Hat sie Kenntnis von diesen Zusammenhängen? Hat sie diese Funktion schon wahrgenommen? Sind überhaupt rechtliche Grundlagen vorhanden?

#### a) Staatliche Sanierungspolitik als Nebenprodukt

Bei den bisherigen wohnungsmarktpolitischen Eingriffen von Gemeinden, Kantonen und Bund sind folgende Schwergewichte festzustellen:

- Förderung des Wohneigentums: Im Vordergrund standen aber immer staatspolitische Motive wie beispielsweise eine breitere Streuung des Eigentums. Man kann nicht einmal sagen, dass damit sozialpolitische Ziele erreicht worden sind, denn tiefere Einkommensschichten gelangten kaum in den Genuss einer entsprechenden Förderung. Die Mittel wurden auch selten regionalpolitisch oder eben strukturpolitisch (d.h. in Problemgebieten, -quartieren) gezielt eingesetzt.
- Förderung des sozialen Wohnungsbaus: vor allem in Agglomerationen haben diese Programme teilweise beachtlichen Erfolg gezeitigt und ein Wohnungssegment geschaffen, das sonst kaum bestehen würde: erschwinglichen Wohnraum für tiefe Einkommen, für kinderreiche Familien, und man kann auch die Alterswohnungen zu dieser Kategorie zäh-

## 6. Öffentliche und private Interessen an der Vermeidung von Desinvestitionsprozessen

len. Aber auch hier waren diese Anstrengungen nicht sanierungspolitisch, sondern sozialpolitisch motiviert. Uns ist nicht bekannt, dass sie je gezielt zur Stadtsanierung eingesetzt worden wären. Koinzidenzen zu Zielen der Stadtentwicklung entstanden allenfalls durch die günstigeren Bodenpreise, die für diese Art Wohnungsbau eine wichtige Rolle spielen. Dabei ist aber fraglich, ob ein erwartetes Angebot von Neuwohnungen im unteren Preissegment strukturelle Probleme einer Lösung viel näher bringt.

- Eigenbesitz: viele Städte besitzen eine beträchtliche Anzahl von Wohnungen oder sind über Wohnbaugenossenschaften daran beteiligt. Oft handelt es sich um Schenkungen. Daneben hat aber auch die vorsorgliche Sicherung von Liegenschaften oder die Ausübung günstiger Angebote zu diesen Beständen geführt, nicht aber eine gezielte "Stadtreparaturpolitik".
- Steuererleichterungen, Subventionen für Gebäudesanierungen aus energiepolitischen oder umweltpolitischen Motiven: Solche Massnahmen (Sanierungen bezüglich Aussenlärm, wärmetechnische Sanierungen der Gebäudehülle etc.) tragen sehr direkt zur qualitativen Aufwertung der Gebäudesubstanz bei. Sie lassen Problemwohnungen konkurrenzfähig werden, das heisst, diese rücken in ein Marktsegment, wo eine tragende Nachfrage gegeben ist. Aber auch diese Massnahmen wurden nie bewusst gebündelt<sup>3)</sup> in Problemgebieten eingesetzt. Koinzidenzen mit solchen Problemlagen waren im Falle von Lärmsanierungen allenfalls gegeben, entsprachen aber nicht einer gezielten Bevorzugung.
- Investitionsprogramme aus konjunkturpolitischen Motiven: Sie waren am ausgeprägtesten auf die Siedlungserneuerung ausgerichtet - aber nicht, weil die externen Folgen des Wertzerfalls als zu hoch erschienen wären, sondern zur Stützung der Baukonjunktur und zur Arbeitsbeschaffung (vgl. Lit. 28).
- Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten: Sowohl vom Motiv wie vom Mitteleinsatz her ist hier noch am ehesten staatliche Wohnbausanierungspolitik zu erkennen (vgl. Lit. 28). In der Terminologie von Kapitel 4 und 5 handelt es sich hier um eine Grossregion als Zielgebiet, die einer wirtschaftsstrukturell bedingten Ausdünnung der Wohnungsnachfrage unterworfen war.

3) z.B. indem solche Sanierungen in Problemgebieten bewusst zeitlich vorgezogen worden sind oder dort Objekte auch knapp unterhalb von Grenzwerten sanierungsbegünstigt worden sind.

## 6. Öffentliche und private Interessen an der Vermeidung von Desinvestitionsprozessen

In den letzten zehn Jahren wurden insgesamt 156 Mio Fr. Bundesgelder in diesen Markt gelenkt. Sie lösten, zusammen mit kantonalen Beiträgen derselben Grössenordnung, ein Bauvolumen von 1080 Mio Fr. aus, womit ca. 8300 Wohnungen gefördert werden konnten (vgl. Lit. 62).

Diese Zusammenstellung zeigt deutlich, dass staatliche Eingriffe im Wohnungsmarkt eigentlich nur im letzten Fall Sanierungsmotiven entsprangen. Wo solche Massnahmen in Problemgebieten wirksam wurden, waren sie eine (meist günstige) Nebenwirkung anderer Politikbereiche. Dies entspringt der mindestens implizite vertretenen Maxime, dass der Staat immer nur subsidiär in den Wohnungsbau eingreifen soll. Oder mit anderen Worten: Die öffentliche und private Arbeitsteilung geht davon aus, dass für den Wohnungsbau der private Sektor zuständig ist und die öffentliche Hand nur dort eingreift, wo andere Ziele tangiert resp. über den Wohnungsbau realisiert werden sollen.

### b) Staatliche Verpflichtung zur Sanierung erkannt

Dabei ist sich der Staat zumindest implizite seiner Verpflichtung zur Vermeidung, Steuerung und Sanierung von Problemgebieten durchaus bewusst. Entsprechende Ziele sind zum Beispiel im Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 1, Abs. 2 aufgeführt und etwas ausführlicher im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich ausformuliert (Art. 18 a-i):

*"Insbesondere ist anzustreben, dass*

- a) die natürlichen Grundlagen des menschlichen Lebens wie Boden, Wasser, Luft und Energie, sparsam beansprucht und vor Beeinträchtigungen geschützt werden;*
- b) ... weitere gut erschlossene und mit übergeordneten öffentlichen und privaten Diensten ausgestattete Schwerpunkte der Besiedlung entstehen können;*
- c) Wohngebiete gegen nachteilige Umwelteinflüsse abgeschirmt werden können und eine soziale Durchmischung der Bevölkerung ermöglicht wird;*
- d) die Wohngebiete mit genügend erreichbaren öffentlichen und privaten Diensten für die Versorgung, Fürsorge, Kultur, Bildung und Naherholung ausgestattet werden oder ausgestattet werden können;*
- e) die für eine gesunde wirtschaftliche und siedlungspolitische Entwicklung des Kantons erforderlichen Standorte für Handel, Gewerbe und Industrie sichergestellt werden;*
- f) ...*
- g) die für die Erholung der Bevölkerung nötigen Gebiete dauernd zur Verfügung stehen;*
- h) ...*

## 6. Öffentliche und private Interessen an der Vermeidung von Desinvestitionsprozessen

- i) *die Siedlungsgebiete zweckmässig erschlossen und mit ihren Schwerpunkten durch leistungsfähige öffentliche Verkehrsmittel und Strassen angemessen verbunden werden;*"

Diese Aufzählung lässt nicht nur die staatliche Verpflichtung, sondern indirekt auch die externen Kosten erkennen, die mit Fehlentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt assoziiert werden, nämlich:

- Brachen und Leerstände als Bodenverschwendung
- infrastrukturell und mit privaten Dienstleistungsangeboten schlecht ausgestattete Gebiete
- soziale Entwicklung
- zu wenig Erholungsflächen

### c) Grundsätze einer beschränkt aktiven staatlichen Sanierungspolitik

In Wahrnehmung seiner raumplanerischen Aufgabe angesichts von Problemen im Wohnungsmarkt kann der Staat auf diese rechtlichen Grundsätze aufbauen. Für ein gezieltes Eingreifen muss er sich aber noch einige weitere Grundsätze verordnen. Bei der Untersuchung von möglichen staatlichen und/oder privaten Gegenmassnahmen gehen wir von einer analogen Funktionsteilung zwischen staatlichem und privatem Sektor aus und postulieren folgende Grundthesen:

1. Der Staat setzt im Rahmen konsens- resp. mehrheitsfähiger Zielvorstellungen die sozialen, ökologischen und raumplanerischen Randbedingungen für den Wohnungsbau.
2. Im Rahmen dieser Randbedingungen ist der Wohnungsbau primär Sache des privaten Sektors resp. des halbprivaten Bereichs wie zum Beispiel der Sozialversicherungen (Subsidiaritätsprinzip).
3. Die gleiche Funktionsteilung gilt grundsätzlich auch für Desinvestitionsprozesse im Wohnungssektor. Das Verlustrisiko wird von Privaten getragen und interessiert den Staat ebenfalls nur subsidiär. Insofern sind antizipierende Massnahmen zur Verhinderung oder Minderung von Desinvestitionsprozessen ebenfalls Sache der Eigentümer. (Allenfalls kann der Staat eine "Anstifterrolle" übernehmen).
4. Ein staatlicher Handlungsbedarf entsteht nur insofern, als öffentliche Ziele wesentlich tangiert würden. Konkret sind folgende Gründe für staatliches Handeln denkbar:
  - Raumordnerische Gründe: Desinvestitionsprozesse beschleunigen die Entleerung von Rand- und Berggebieten und vergrössern die regio-

## 6. Öffentliche und private Interessen an der Vermeidung von Desinvestitionsprozessen

nen Disparitäten (vgl. Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet).

- Soziale Gründe: Desinvestitionsprozesse führen im Falle von Absturzprozessen zu wachsender sozialer Entmischung und lassen soziale Ghettos (nach Schichten, Nationalitäten, Religion, Subkulturen) entstehen, welche das friedliche Zusammenleben der Quartierbewohner und Stadtbewohner bedrohen, die Chancengleichheit für alle Bürger gefährden, infrastrukturelle Ungleichgewichte schaffen, Sicherheit, Selbstentfaltung und Wohlfahrt der dortigen Quartierbewohner beeinträchtigen. Denkbar wäre auch, dass Renten der Sozialversicherung gefährdet werden und deshalb Vorsorgemassnahmen am Platze sind.
- Ökologische Gründe: Desinvestitionsprozesse verhindern die Sanierung von Siedlungen, zum Beispiel wärmetechnische oder lufthygienische Sanierungen.
- Wirtschaftspolitische Gründe: Desinvestitionsprozesse können sich negativ auf die Neuallokation von Investitionen auswirken. Finden diese in grösserem Ausmass statt, sind sogar konjunkturelle Konsequenzen denkbar. Diese Aussagen gelten natürlich nicht für Einzelfälle, sondern für regional bedeutsame Grössenordnungen und Desinvestitionsprozesse, die eine Tendenz zur Selbstverstärkung aufweisen. Der schlimmste Fall aus wirtschaftspolitischer Sicht dürfte eintreten, wenn die privaten Investitionen in den Wohnungssektor zum Erliegen kommen.

Die Ausgestaltung konkreter Massnahmen hat dieser Problemstruktur Rechnung zu tragen.

Damit fehlt noch ein letztes Glied zur Bestimmung aufeinander abgestimmter Massnahmenpakete: quantitative Angaben für externe Kosten von Desinvestitionsprozessen resp. von deren Resultat, den Problemgebieten. Das Analoge gilt für externe Nutzen der Vermeidung von Desinvestitionsprozessen. Erst eine ungefähre Kenntnis dessen, was auf dem Spiele steht, abgewogen gegen die Kosten und die Resultate von Sanierungs- und Vermeidungsstrategien würde den politischen Instanzen rationale Entscheide über Zeitpunkt, Art und Ausmass von Eingriffen ermöglichen. An sich wäre dies das gegebene Feld für die Anwendung von Kosten-Nutzen-Analysen oder ähnlicher Bewertungsverfahren. Kosten-Nut-

## 6. Öffentliche und private Interessen an der Vermeidung von Desinvestitionsprozessen

zen-Analysen haben aber in Stadtentwicklungsfragen einen schweren Stand (vgl. Lit. 42). Mit ein Grund ist, dass viele ausserökonomische Werte eine bedeutende Rolle spielen. Fakten und Zahlen im Hinblick auf solche Kosten und Nutzen müssten erst zusammengetragen werden. Uns sind bis anhin keine solchen Untersuchungen bekannt.

Solange dies fehlt, bleibt die Opportunität von Eingriffen resp. Nicht-Eingriffen allein der politischen Wertung und damit Ausmarchung anheimgestellt. Es müsste aber überlegt werden, welche Indikatoren allenfalls definiert werden können, die ein "Fieberthermometer" für externe Kosten von Desinvestitionsprozessen abgeben könnten.

## 7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

---

In Kapitel 2 bis 5 wird deutlich, dass Desinvestitionsprozesse das Resultat von Marktprozessen sein können. Sollten die dabei entstehenden externen Kosten allfällige externe Nutzen überwiegen, können Markteingriffe durch die öffentliche Hand volkswirtschaftlich sinnvoll sein. Für ein solches Eingreifen stehen der öffentlichen Hand umso mehr Möglichkeiten zur Verfügung, je früher problematische Entwicklungen erkannt werden. Abschnitt 7.2 widmet sich deshalb den Massnahmen zur Früherkennung von Desinvestitionsprozessen. Sind die von Desinvestitionen bedrohten oder betroffenen Gebiete einmal identifiziert, stellt sich die Frage nach den zu ergreifenden Massnahmen. Es geht dabei nicht darum zu prüfen, welches Instrumentarium von der heutigen Gesetzgebung (WEG, usw.) überhaupt zur Verfügung gestellt wird. Das Augenmerk richtet sich vielmehr auf all jene Massnahmen, die uns, gestützt auch auf Erfahrungen im Ausland, im Zusammenhang mit der Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen besonders geeignet resp. effizient erscheinen.

Abstrahiert wird dabei nicht nur von einer juristischen, sondern auch von einer politökonomischen Betrachtungsweise. Ob zum Beispiel Massnahmen, die sich in der Bundesrepublik Deutschland bewährt haben, in der Schweiz politisch durchsetzbar sind oder die öffentliche Hand überhaupt "öffentliche" Interessen verfolgt, wird hier nicht untersucht. Zu bedenken ist immer auch, dass "der Wohnungsmarkt von Problemen beherrscht ist, die mit dem Instrumentarium der traditionellen Ökonomie nur schwer erfasst werden können" (Lit. 36). Bevor aber in Abschnitt 7.3 auf die Gemeinsamkeiten, in 7.4 auf die Massnahmen im einzelnen und in 7.5 auf weitere denkbare Massnahmen eingegangen wird, stellt sich in Abschnitt 7.1 die Frage nach den Kriterien, die zu ihrer Beurteilung herangezogen werden.

### 7.1 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Ökonomisch gesehen ist eine Massnahme dann effizient, wenn einem bestimmten anvisierten Nutzen möglichst kleine Kosten gegenüberstehen. Das ist insofern eine Nullaussage, als bis heute keine allgemein anerkannte Methode existiert, externe Effekte, sowohl auf der Nutzen- wie auf der Kostenseite, zu quantifizieren (vgl. Aussage in Kap. 6).

Eine Befragung von 431 deutschen Gemeinden nach ihren Erfahrungen mit der Stadterneuerung (Lit. 57) hat denn auch ergeben, dass "eine quantitative Bilanzierung der Sanierungswirkungen noch nicht vorgenommen werden kann", da die Gemeinden Erfolgskontrollen offenbar "nicht als notwendig erachten". Neben einer politökonomischen Dimension dieses Verhaltens muss wahrscheinlich auch die Komplexität sowie die Wertgeladenheit der Problematik zur Erklärung herangezogen werden. Aber auch methodische Probleme stehen dem entgegen. Bereits im ORL-Bericht zur "Quartiererneuerung" (Lit. 54) ist festgehalten, welche verschiedenen Themata eine Planung zum Gegenstand haben sollte:

- Verkehrsberuhigung
- Gestalt- und Raumqualität
- Polyzentralität
- Quartierautonomie
- Sozialkonzept
- Beteiligung der Akteure
- usw.

Diese vieldimensionale Planungsaufgabe umschreibt Lit. 36 mit einem treffenden Begriff als "Funktionsschwächenanierung". Diese Verschiedenheit bedingt natürlich ein vielfältiges Instrumentarium (vgl. 5.3, 7.3-7.5).

Will man jetzt die Kosten und Nutzen von geplanten Massnahmen gegeneinander abwägen, stellen sich beinahe unüberwindbare Probleme, wie zum Beispiel

- Quantifizierbarkeitsprobleme
- Interdependenzen
- Gewichtungs- (Wert-)probleme

um nur einige zu nennen. In der Literatur (z.B. Lit. 40, 42) ist man sich deshalb nicht einig, ob sich Kosten-Nutzen-Analysen auf Frage-



## 7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

stellungen der Stadtentwicklung (insbesondere zur Entscheidungsvorbereitung) überhaupt sinnvoll einsetzen lassen. In jedem Fall wird aber betont, dass eine eindimensionale Analyse, also beispielsweise eine Bewertung aller Effekte in monetären Einheiten, völlig unbrauchbar ist. Allerdings könnte eine differenzierte, mehrdimensionale Wirkungsanalyse dazu beitragen, (Wert-)Konflikte sichtbar und die Diskussion damit fruchtbarer zu machen. Voraussetzung für den sinnvollen Einsatz aller Massnahmen ist allerdings ein möglichst frühzeitiges Erkennen der Problemgebiete.

### 7.2 MASSNAHMEN ZUR FRÜHERKENNUNG

Der Wohnungsmarkt ist ein relativ träger Markt. Ein kurzfristig unelastisches Angebot und eine wenig elastische Nachfrage sorgen für langsame, sich langfristig abspielende Prozesse. Diese Besonderheiten sollten es vom zeitlichen Gesichtspunkt her erlauben, kritische Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Hilfreich sind dabei die in Kapitel 5 entwickelten Vorstellungen vom Ablauf von Sättigungs- und Desinvestitionsprozessen. Wie dort bereits erwähnt, können die Ursachen solcher Prozesse ausserordentlich vielseitig sein. Als prozessauslösende Faktoren sind denkbar (vgl. auch Lit. 18 und 40):

- Umwidmungserwartungen und Unsicherheit über öffentliche Planung
- Alter/Krankheit privater Eigentümer
- stark steigende Transportkosten
- Luft/Lärm/Grünflächen
- regional stark sinkende Beschäftigung

Ist ein Desinvestitionsprozess einmal ausgelöst worden, werden unter anderen folgende Variablen reagieren (vgl. auch 5.2):

- Ertragserwartungen
- Unterhalt/Modernisierung
- Versorgungsmöglichkeiten
- Segregationsindikatoren (Einkommen, Alter, Nationalität)
- Kriminalität
- Eigentümerstruktur
- Steueraufkommen

## 7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

Die Vielfältigkeit der prozessauslösenden Variablen und all die möglichen Kausalbeziehungen machen es ausserordentlich schwierig, Desinvestitionsprozesse noch im Stadium ihrer Initialisierung zu erkennen. Wesentlich aussichtsreicher scheint eine Erfassung nach dem Auslösestadium. In einer frühen Phase beginnen Variablen zu reagieren, noch bevor der Prozess mit all seinen selbstverstärkenden Komponenten bereits voll im Gang ist. Solche Variablen, sogenannte "leading indicators", können sein:

- Nettoverkäufe der institutionellen Anleger
- Unterdurchschnittliche oder ausbleibende Neubautätigkeit
- Unterdurchschnittliche oder ausbleibende Umbautätigkeit (v.a. der Privaten)
- Fluktuationshäufigkeit
- Relativ fallende Mietpreise
- Geringeres Antwortvolumen auf regelmässig positionierte "Testinsetrate".

Dass diese Indikatoren unerwünschten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorauslaufen, scheint durchaus plausibel zu sein, da

- institutionelle Anleger näher am Markt (Informationsvorsprung, ...) agieren und deshalb früher handeln als die Privaten (vgl. Kap. 3),
- mangelnde Neu- bzw. Umbautätigkeit (stockender "Filtering"-Prozess) eine soziale Entmischung ahnen lassen, noch bevor sie in Gang gekommen ist,
- eine erhöhte Fluktuation Risikolagen anzeigt, obwohl bisher weder Leerstände noch fallende Mietpreise anzutreffen wären, und auch ohne dass sich die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft nennenswert ändert,
- weniger stark steigende Mietpreise die Ertragserwartungen kippen lassen, noch bevor die aktuellen Nettorenditen zu tief sind,
- sich aus dem Antwortvolumen auf ein regelmässig positioniertes "Testinsetrat" die zukünftige Nachfrage in einem bestimmten Gebiet etwa abschätzen lässt. Dies vor allem dann, wenn von den Wohnungssuchenden soziale Statusvariablen bekannt sind (Einkommen, Qualifikationen, Nationalität).

Ist der Desinvestitionsprozess einmal in Gang gekommen, werden weitere Variablen reagieren, zum Beispiel:

- die Kriminalität
- die Arbeitslosigkeit
- der Ausländeranteil
- das Steueraufkommen (Abwanderung hoher Einkommenschichten)

usw.

## 7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

Zusammen mit den vorauslaufenden Variablen ergibt sich so ein recht umfassendes Bild von den Prozessen, die auf den Wohnungsmärkten ablaufen. Es ist klar, dass die ständige Erhebung und Beobachtung aller Variablen einen im Vergleich zum Nutzen unverhältnismässig hohen Aufwand erfordern würde. Es geht deshalb im folgenden darum, ein geeignetes Variablenspektrum zusammenzustellen, um auch ein Beispiel für ein mögliches Früherkennungssystem von Desinvestitionsprozessen zu geben.

Eine entscheidende Rolle als Frühindikator einer nachlassenden Nachfrage kann den relativen Mietpreisveränderungen zukommen. Liegt in einem Quartier die durchschnittliche Mietpreisveränderung unter derjenigen für vergleichbare Angebote in anderen Quartieren, kann dies ein Alarmzeichen sein. Sinkende relative Mietzinsen können allerdings auch ganz "harmlose" Ursachen haben:

### - Natürliche Alterung/"Filtering":

Die natürliche Alterung eines Quartiers kann für relativ fallende Mietzinsen sorgen, ohne dass ein kritischer Prozess eingesetzt hat. Die relativen Veränderungen in den durchschnittlichen Mieten allein sagen deshalb noch wenig aus. In alternden Quartieren setzt aber, wenn nicht desinvestiert wird, eine im Vergleich zu Quartieren mit jüngerer Bausubstanz höhere Um- und Neubautätigkeit ein. Ist auch diese unterdurchschnittlich, kann ein gefährdetes Gebiet vorliegen.

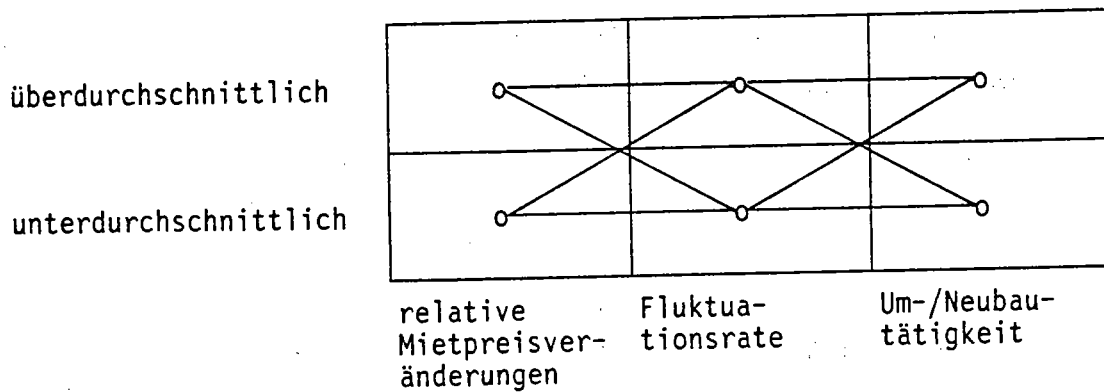
### - Fluktuationsrate:

Das Mietrecht schränkt die Möglichkeiten von Mietpreiserhöhungen erheblich ein. So kann eine niedrige Fluktuationsrate Ursache für relativ fallende Mietpreise sein, ohne dass ein Problemgebiet vorliegt. Als besonders kritisch sind hingegen Gebiete zu beurteilen, die trotz fallenden relativen Mieten eine überdurchschnittliche Fluktuationsrate aufweisen. Erst wenn ein Desinvestitionsprozess abgeschlossen ist, das heisst das Quartier verfallen und ausschliesslich von Randgruppen bewohnt, sinkt die Fluktuation wieder unter den Durchschnitt (vgl. Lit. 36).

Die eben angeführten Überlegungen zeigen, dass es für die Früherkennung von Problemgebieten nicht genügt, nur die relativen Mietpreisveränderungen zu erheben. Zusammen mit der Beobachtung der Fluktuationsraten sowie der Um-/Neubautätigkeit scheint sich allerdings ein recht

## 7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

gutes Bild von ablaufenden Prozessen zu ergeben.<sup>1)</sup> Besonders gut lässt sich diese Aussage anhand der folgenden Graphik veranschaulichen:



Figur 7-1: Mögliche Kombinationen Indikatoren/Merkmalstypen

Wenn wir den drei Variablen die zwei Merkmalstypen "überdurchschnittlich" und "unterdurchschnittlich" zuordnen, ergeben sich insgesamt 8 verschiedene Grundmuster.<sup>2)</sup> Je nach Muster lässt sich abschätzen, ob ein Problemgebiet vorliegen könnte:

- A [0-0-0: kein Problemgebiet; Zahlungskräftige drängen ins Quartier; die überdurchschnittliche Fluktuationsrate zeigt kein Problemgebiet an
- B [0-0-0: kein Problemgebiet; vgl. A, aber jüngere Bausubstanz
- C [0-0-0: problemlos
- D [0-0-0: problemlos, aber jüngere Bausubstanz als C
- E [0-0-0: auch ohne grössere Probleme; die tiefen Fluktuationsraten und die überdurchschnittlichen Um-/Neubautätigkeit zeigen keinen Desinvestitionsprozess an
- F [0-0-0: Gebiet in einer Übergangsphase; die überdurchschnittliche Bautätigkeit deutet aber auch nicht auf einen Desinvestitionsprozess
- G [0-0-0: das typische Muster eines Problemgebietes. Die relativen Mietpreise sinken, trotzdem wechseln die Mieter rasch und die Bautätigkeit ist unterdurchschnittlich
- H [0-0-0: potentiell gefährdetes Quartier; noch sind wahrscheinlich die selbstverstärkenden Prozesse nicht in Gang gekommen (tiefe Fluktuationsraten), doch relativ fallende Mietpreise und unterdurchschnittliche Bautätigkeit sind deutliche Warnsignale

1) Möglicherweise sind diese drei Variablen noch durch eine vierte, die die absoluten Mietpreise berücksichtigt, zu ergänzen. Sie könnte beispielsweise für den Fall eines neugebauten Quartiers mit hohen und stabilen, aber relativ sinkenden Mietpreisen wichtige Zusatzinformationen liefern (vgl. Muster H).

2) Erklärung der Notation anhand des folgenden Beispiels:  
 [0-0-0 steht für überdurchschnittliche Mietpreiserhöhungen,  
 überdurchschnittliche Fluktuationsraten  
 und überdurchschnittliche Neu-/Umbautätigkeit.

## 7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

Quartiere mit ähnlichen "Mustern" wie die beiden kritischen Gebiete G und H sind gemäss obiger Betrachtung möglicherweise von Sättigungs- und Desinvestitionsprozessen betroffen. Sie wären in einer nächsten Phase genauer unter die Lupe zu nehmen und auf allfällig zu ergreifende Massnahmen hin zu überprüfen.

Es stellt sich nun die Frage nach der Operationalisierung der oben entwickelten Konzepte. Dabei geht es einerseits um eine möglichst einfache und günstige Erhebung der benötigten Daten, andererseits ist es notwendig, dass diese Daten in einer geeigneten Desaggregationsstufe vorliegen, da sonst Entwicklungen in einem Quartier durch Entwicklungen in anderen so kompensiert werden können, dass sich aus dem Durchschnittswert nichts mehr ablesen lässt.

Auch ohne genauere Kenntnis der Datenlage kann man abschätzen, dass für die drei vorgeschlagenen Indikatoren Daten vorhanden zu sein scheinen, zum Beispiel für die

- relativen Mietpreisveränderungen:  
Veränderung der  $\phi$  Miete einer 3-Zimmer-Whg. im Quartier in %  
geteilt durch  
Veränderung der durchschnittlichen Miete einer 3-Zimmer-Wohnung total in %
- Fluktuationsraten:  
Wegzüge aus einem Quartier in einer Periode  
geteilt durch  
 $\phi$  Bevölkerungsbestand in dieser Periode
- Um-/Neubautätigkeit:  
Anzahl der um-/neugebauten Wohnungen pro Quartier und Periode  
geteilt durch  
 $\phi$  Bestand an Wohnungen in diesem Quartier und dieser Periode

Alle Daten für so definierte Indikatoren sind zum Beispiel im Kanton Zürich auf Gemeindeebene verfügbar. Die Stadt Zürich ist in der Lage, alle Daten auch für ihre 34 Quartiere zu liefern (im Durchschnitt also für 10'000 Einwohner). Zumindest in den grösseren Städten scheint es also möglich zu sein, auf einem sinnvollen Aggregationsniveau (Quartier) Daten zu beschaffen. Dasselbe dürfte auch für die kleineren Gemeinden (-20'000 Einw.) gelten, da sich Probleme in den Quartieren wahrscheinlich auf die Gesamtstatistik durchschlagen. Dafür muss in diesem Fall ein geeignetes Vergleichsgebiet gefunden werden. Schwieriger ist die Situation bei grösseren Gemeinden ohne feinere Gliederung ihrer Statistiken, da sich gegenläufige Tendenzen ausgleichen können.

Zu erwähnen bleibt, dass sich die durchgeführte Betrachtung im wesentlichen auf den Modelltypus "Absturz" bezieht. Für den Modelltypus "Ausdünnung" spielen die betrachteten Variablen möglicherweise nicht dieselbe Rolle, und auch die feinere regionale Gliederung ist weniger wichtig, da die Nachfrageeinbrüche nicht lokal begrenzt sind.

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Früherkennung von kritischen Prozessen auf den Wohnungsmärkten durchaus möglich scheint. Auch dürfte sich der zusätzliche Erhebungsaufwand bei einem Konzept wie dem vorgeschlagenen im Rahmen halten. Um Massnahmen zur Vermeidung und Steuerung von Sättigungs- und Desinvestitionsprozessen erfolgreich durchführen zu können, ist ein Informationssystem zur Früherkennung jedenfalls unabdingbar.

### 7.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND STEUERUNG VON DESINVESTITIONSPROZESSEN

Sieht man einmal von der Sanierungstätigkeit im Rahmen des Bundesgesetzes über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in den Berggebieten ab, waren wohnungspolitische Eingriffe der öffentlichen Hand in der Schweiz noch kaum je durch Desinvestitionsprozesse motiviert. Demgegenüber ist man in deutschen Mittel- und Grossstädten schon mit den Folgen von Desinvestitionen (einseitige Ausprägung der Sozialstruktur, Abwanderung, Verfall der Baustruktur etc.) konfrontiert worden und hat bereits erste Erfahrungen mit den entsprechenden Massnahmen gesammelt (Lit. 53, 55, 56, 57, 59). Trotz zum Teil recht verschiedener Zielsetzungen und unterschiedlicher Ausgangslagen sind dort beim Einsatz von Massnahmen einige Gemeinsamkeiten zu beobachten.

(A) Für alle beschriebenen "Modellfälle" gilt, dass immer Pakete von wohnungspolitischen Massnahmen zur Anwendung gelangten. Das ist weiter nicht erstaunlich, sprechen doch verschiedene Gründe für den Einsatz von mehreren Massnahmen:

- Üblicherweise werden von der öffentlichen Hand mit der Wohnungspolitik mehrere Ziele verfolgt und nach dem sogenannten "Tinbergen-Theorem" muss dann jedem Ziel mindestens eine Massnahme zugeordnet sein.

## 7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

- Beim simultanen Einsatz von Massnahmen können Komplementaritätserträge anfallen, das heisst die positiven Wirkungen sind grösser, wenn mehrere Massnahmen gebündelt werden, als wenn mit gleichem finanziellem Aufwand nur eine Massnahme isoliert eingesetzt wird. Wird beispielsweise eine Förderung des Detailhandels verknüpft mit einer Verbesserung des öffentlichen Verkehrs, ergeben sich weit positivere Wirkungen auf die Wohnqualität eines Quartiers und damit auf die Erwartungen der Investoren als bei einer isolierten Anwendung einer der beiden Massnahmen.
- Für den Einsatz von Massnahmenbündeln spricht auch die Tatsache, dass eine einzelne Massnahme ab einem gewissen Programmvolumen eine abnehmende Grenzeffizienz besitzt. So verspricht etwa die Schaffung einer zusätzlichen Grünfläche wenig neuen Nutzen, wenn eine Region bereits in eine Parklandschaft verwandelt worden ist.
- Um die Wirksamkeit einer Massnahme gewährleisten zu können, sind häufig sogenannte flankierende Massnahmen nötig. Werden beispielsweise Modernisierungsförderungsmaßnahmen nicht durch Belegungsbindungen oder Wohngeldzahlungen ergänzt, besteht die Gefahr einer reinen Problemverlagerung.

(B) Erstaunlicher als der Einsatz mehrerer Massnahmen scheint, dass trotz unterschiedlichster Ausgangslagen immer wieder ähnliche Massnahmenbündel angewendet werden. Dies illustriert sehr schön die Feststellung (vgl. Kap. 5), dass Desinvestitionsprozesse nach einer ursachenspezifischen Initialisierung dieselben Problembilder entwickeln und die zur Anwendung kommenden Massnahmen deshalb nicht von Ursache zu Ursache zu unterscheiden sind. Werden die Desinvestitionsprozesse nicht in ihrer Anfangsphase erkannt, tritt die Primärursache immer mehr in den Hintergrund, und für gleiche Massnahmen werden überall ähnliche Reaktionsweisen beobachtet. Einzig für Grossüberbauungen wird festgehalten, dass die Aufgabenstellungen dort anders gelagert sein können als bei der Altstadterneuerung (Lit. 57).

(C) Eine weitere Gemeinsamkeit der Erfahrungen mit wohnungspolitischen Massnahmen ist die Tatsache, dass, je besser die von den Massnahmen Betroffenen (Kinder und Eltern, Mieter und Eigentümer) am Planungsprozess beteiligt waren, desto häufiger Folgeaktivitäten und private Investitionen beobachtet werden konnten. Das spricht für Bürgerbeteili-

## 7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

gung als Verstärker und Katalysator. Lit. 57 spricht auch davon, dass die begleitende Öffentlichkeitsarbeit und/oder die Zusammenarbeit zwischen planender Verwaltung und den Bürgern zu fast durchwegs einer Verbesserung der Planung führten. Massnahmen, die ein Quartier betreffen, werden von der Bevölkerung sehr genau registriert und sind für den Einzelnen auch noch "überschaubar". Spätere Reibungsverluste lassen sich deshalb durch eine frühe Bürgerbeteiligung erheblich vermindern.

Die eben gemachten Feststellungen hängen wahrscheinlich mit der überaus hohen Bedeutung des Quartiers als Lebensraum für die Stadtbewohner und deren "Anhänglichkeit an ihr Quartier" (vgl. Kap. 2, Lit. 12) zusammen. Lit. 55 hält fest, dass zum Beispiel die tägliche Aufenthaltszeit ausser Haus im eigenen Quartier zwischen 2,5 und 3 Stunden beträgt und dass rund 2/3 der Bewohner das eigene Quartier zum Schaufensterbummel, zu Spaziergängen usw. nutzen. Nicht zuletzt deshalb zweifelt Lit. 57 auch nicht daran, dass in der Bevölkerung die Bereitschaft zur Mitarbeit besteht.

(D) Diese Beurteilung der bisherigen Wirkungen von Sanierungsmassnahmen ist - zumindest von Gemeindeseite her - überwiegend positiv. Allerdings ist diese Wertung nicht auf eine durchdachte, objektivierte Erfolgskontrolle abgestützt, sondern entspricht der politischen Wertung von Verwaltung und Exekutive. Interessanterweise bleiben die Wirkungen in einer Mehrzahl der Fälle offenbar nicht auf das Gebiet beschränkt, sondern strahlen vor allem in die nähere Umgebung aus.

### 7.4 DIE MASSNAHMEN IM EINZELNEN

Sieht man sich die in deutschen Gemeinden zur Anwendung gelangten Massnahmenpaketen zur Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen etwas näher an, stellt man fest, dass trotz der ähnlichen Ausrichtung der Programme eine riesige Anzahl von Einzelmassnahmen zum Einsatz kam. Mit absteigender Häufigkeit wurde von folgenden Massnahmen Gebrauch gemacht:



## 7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

- Verkehrsberuhigungsmassnahmen (z.B. Wohnstrassen, Einbahnstrassensysteme, Aufpflästerungen, flächendeckend Tempo 30, Parkgaragen usw.)
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen, Spielplätzen usw.
- (Verstärkung der) Instandstellungs- und Modernisierungsförderung
- Neubauten und Modernisierungen durch die öffentliche Hand
- intensive Beratung und Betreuung von Eigentümern und Mietern
- Eigentumsförderung, Reprivatisierungen

Nur vereinzelt gelangten hingegen folgende Massnahmen zum Einsatz:

- Verbesserungen beim öffentlichen Verkehr
- Schaffung eines Vorkaufsrechtes für die öffentliche Hand
- Zuschüsse zur Erhaltung von geschützten Gebäuden
- Lockerung oder "Nicht-rechtskräftig-werden-lassen" von Bau- und Zonenordnungen (Nutzungs- und Bebauungsplänen)
- Lockerung der Abbruchvorschriften
- konsequente Anwendung des Denkmalschutzes
- Verlegung von Gewerbebetrieben

usw.

Die Beurteilung, unter welchen Bedingungen welche Intensitäten dieser Massnahmen wirksam sind, fällt nicht zuletzt wegen des paketweisen Einsatzes ausserordentlich schwer. Viele der Massnahmen sind zudem erst im Durchführungsstadium, resp. noch nicht abgeschlossen. Auch wird eine quantitative Bilanzierung der Sanierungswirkungen durch eine nur in Ansätzen vorliegende quantitative Erfolgskontrolle erschwert. Für die in Kapitel 4 herausgearbeiteten Risikolagen ist zu sagen, dass für die zentrumsfernen EFH-Siedlungen (4) praktisch keine Erfahrungen mit Massnahmen zur Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen vorliegen. Staatliches Handeln drängt sich dort aber wegen der kleinen externen Kosten (vgl. Kap. 6) auch nicht so stark auf. Massnahmen mussten bisher vor allem in den Risikolagen (1) (luft- und lärmbelastete Quartiere in gemischten Gebieten Wohnen/Industrie) und (2) (luft- und lärmbelastete Innenstadtquartiere mit älterer Bausubstanz) ergriffen werden. Vereinzelt gelangten sie auch in den Risikolagen (3) (Grossüberbauungen in schlecht erschlossenen und schlecht versorgten Lagen) und (5) (strukturschwache Regionen, dort v.a. in den Berggebieten) zum Einsatz. Anhand der damit gemachten Erfahrungen (Lit. 53, 57, 58, 59) wird im folgenden eine Beurteilung der Massnah-

men vorgenommen. Tabelle 7-1 versucht der Übersichtlichkeit wegen die oben angeführten Massnahmen grob zu gliedern.

<p>(1) <u>Massnahmen mit direkten Wirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Neubauten und Modernisierungen der öffentlichen Hand</li><li>- Eigentumsförderung</li><li>- Zuschüsse zur Erhaltung von geschützten Gebäuden</li></ul>
<p>(2) <u>Massnahmen zur Veränderung der Rahmenbedingungen</u></p> <p>(A) Standortqualitätsverbesserungen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verkehrsberuhigungsmassnahmen</li><li>- Schaffung von Grün- und Spielflächen</li><li>- Verbesserungen beim öffentlichen Verkehr</li><li>- betriebliche Stadterneuerung</li></ul> <p>(B) Planerische Regelungen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lockerung der Bau- und Zonenordnung</li><li>- Lockerung der Abbruchbestimmungen</li><li>- Beratung von Eigentümern und Mietern</li></ul>

Tabelle 7-1: In deutschen Gemeinden zur Anwendung gelangte Massnahmen zur Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

Der in Tabelle 7-1 enthaltene Massnahmenkatalog ist nicht vollständig. Auf weitere, noch nicht erprobte, aber denkbare Massnahmen wird in Abschnitt 7.5 eingegangen. Hier sollen nur bereits getestete Massnahmen diskutiert werden.

Die Auflistung nach der Häufigkeit der Anwendung zeigt, dass bisher auf standortqualitätsverbessernde Massnahmen besonderes Gewicht gelegt wurde. Das ist weiter nicht erstaunlich, wird dadurch doch versucht, einige der ursächlichen Probleme (Lärm, Luft) zu beseitigen. Kommt dazu, dass diese Massnahmen (speziell verkehrsberuhigende Massnahmen) im Vergleich zu den direkten Eingriffen auf den Wohnungsmarkt (staatlicher Neu-/Umbau, Modernisierungsförderung usw.) weniger kostenaufwendig sind und besser in eine marktwirtschaftliche Wirtschaftsordnung passen.

## *7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen*

Ob allerdings standortqualitätsverbessernde Massnahmen allein ausreichen, genügend Investitionsanreize zu schaffen, ist nach den bisherigen Erfahrungen unsicher. Im Hamburger Phoenixviertel, einem typischen lärm- und luftbelasteten Quartier in gemischtem Gebiet Wohnen und Industrie, das Anfang der siebziger Jahre zu verslumen drohte (Lit. 53), scheinen Massnahmen zur Verbesserung der Standortqualität resp. des Wohnumfeldes, verbunden mit der Modernisierung eines einzigen Wohnblocks, die Eigeninitiative vor allem der Eigentümer bereits mobilisiert zu haben. Konkret genügte ein quartierübergreifendes Verkehrskonzept (Einbahnstrassensystem, eine Wohnstrasse) sowie die Schaffung einiger kleiner Grün- und Spielflächen, die Identifikation mit dem Quartier zu stärken und private Instandstellungen und Modernisierungen anzuregen. Erfahrungen in einem ganz ähnlich gelagerten Quartier in Kassel zeigen aber, dass dem nicht so sein muss. Trotz umfangreichen Verkehrsberuhigungs- und Begrünungsmassnahmen konnten dort keine privaten Investitionen angeregt werden, und weitere Impulse der öffentlichen Hand wurden erforderlich (Lit. 53). Ins Gewicht fallen dürfte dabei allerdings die Tatsache, dass in Hamburg die drohende Gefahr von Desinvestitionsprozessen relativ früh erkannt wurde, während in Kassel der Erosionsprozess (Abwanderung, soziale Entmischung usw.) bereits eingesetzt hatte.

Ganz generell kann beobachtet werden, dass sich der Staat immer stärker auf seine Rolle als Gestalter von Rahmenbedingungen beschränken kann, je früher drohende Desinvestitionsprozesse erkannt werden. In fortgeschrittenerem Stadium kommt man um direkte Markteingriffe kaum mehr herum. Selbst dann scheint jedoch der Einsatz von Zwangsmassnahmen wie Instandhaltungsverpflichtungen oder gar Enteignungen nicht notwendig zu sein. Sanierungs"erfolge" wurden immer auch unter dem Aspekt der investiven Anstosswirkungen betrachtet. Einzig aus dem angelsächsischen Raum sind Fälle bekannt, bei denen sich die Bedingungen schon so weit verschlechtert hatten, dass die Desinvestitionsprozesse nicht mehr umzukehren waren. In der Folge mussten ganze Quartiere abgerissen und durch die öffentliche Hand neu erbaut werden. Derartige Sanierungsmassnahmen im Endzustand eines Desinvestitionsprozesses sind aber nicht primär Gegenstand dieser Arbeit. Das Schwergewicht liegt auf der Früherkennung und der Steuerung von Prozessen, die in Gang kommen oder im Gang sind, und nicht auf der "Quartierreparatur".

## 7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

Wie erwähnt sind Eignung und Wirkungsweisen von den verschiedenen Massnahmen schwierig auszumachen (Paketanwendung usw.). Zudem gilt es, nach verschiedenen Gesichtspunkten zu differenzieren. Der Aspekt des zeitlichen Horizonts wurde bereits angetönt. Nicht alle Massnahmen eignen sich in jeder Phase des Prozesses gleich gut. In Tabelle 7-2 wird unterschieden zwischen einer Eignung zur Vermeidung (V) und einer Eignung zur Steuerung (S) von Desinvestitionsprozessen. Betrachtet wird auch die Wirkungsweise der einzelnen Massnahmen. So lässt sich unterscheiden zwischen direkten Wirkungen (Erneuerungsinvestitionen werden unmittelbar angeregt) und indirekten Wirkungen, die Desinvestitionen über die Erwartungen der Investoren verhindern. Staatseingriffe beeinträchtigen aber auch die Verteilung, die nicht zuletzt für die Durchsetzbarkeit der Massnahmen eine entscheidende Rolle spielt. Angeschautes werden auch allfällige Nebenwirkungen, das heisst Wirkungen, die nicht direkt im Zusammenhang mit den Desinvestitionen und deren Folgen stehen (z.B. Auswirkungen auf den Allokationsmechanismus des Marktes oder auf die Umwelt). Im weiteren zeigt Tabelle 7-2 die Eignung der einzelnen Massnahmen für die in Kapitel 4 entwickelten Risikolagen.

Die Beurteilung der einzelnen Massnahmen wird durch die in Tabelle 7-2 enthaltenen Informationen nicht wesentlich erleichtert. Einmal, weil zu den letztlich entscheidenden Kosten-Nutzen-Verhältnissen wenig ausgesagt ist, zum anderen, weil durch die isolierten Betrachtungsweisen allfällige Zielkonflikte oder Komplementaritätserträge nicht berücksichtigt werden. Diese Aspekte versucht die folgende Diskussion abzudecken.

Massnahmen	Geeignet zur Vermeidung/ Steuerung	direkte Wirkung	indirekte Wirkung	Verteilungswirkung	Nebenwirkung	Geeignet für Risikolagen				
						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<b>(1) Massnahmen mit direkten Wirkungen</b>										
- Neu-/Umbau öffentliche Hand	S	++	-(+)	(+)	-	x	x			
- Modernisierungsförderung	(V)/S	+(+)	+	-(-)	-	x	x			x
- Eigentumsförderung	V/(S)	(+)	+	--	+	x	x			
- Zuschüsse für geschützte Gebäude	(V)/S	+	+		+	x	x			x
<b>(2) Rahmenbedingungsverändernde Massnahmen</b>										
(A) - Verkehrsberuhigungsmassnahmen	V/S		+(+)		+(-)	x	x			
- Grünflächen/Spielplätze	V		+	(+)	+	x	x			
- ÖV-Verbesserung	V/S		+	(+)	+	x		x	x	x
- Betriebliche Stadterneuerung	V/S		+	-	-	x		x	x	x
(B) - Bau- und Zonenordnungen	V/S		+(+)	-	-(-)	x	x			x
- Lockerung von Abbruchbestimmungen	S		+	-	-	x	x			x
- Information und Beratung	V/S		+	(-)	+	x	x	x		x

Zeichenerklärung Risikolagen:

- (1) Luft- und lärmbelastete Quartiere in gemischten Gebieten Wohnen und Industrie
- (2) Luft- und lärmbelastete Quartiere mit älterer Bausubstanz
- (3) Grossüberbauungen in schlecht erschlossenen und schlecht versorgten Lagen
- (4) Zentrumsferne EFH-Quartiere in schlecht erschlossenen, schlecht versorgten Lagen
- (5) Strukturschwache Regionen

Zeichenerklärung:

- ++, +: (stark) positive Zielwirkung
- , -: (stark) negative Zielwirkung

Tabelle 7-2: Eignungen und Wirkungsweisen verschiedener Massnahmen zur Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen im Wohnungsmarkt

(1) Massnahmen mit direkten Wirkungen

- Neubau und Modernisierung durch die öffentliche Hand

Die Sanierungserfahrungen in der Bundesrepublik Deutschland haben gezeigt, dass die Veränderung von Rahmenbedingungen häufig nicht ausreicht, Desinvestitionsprozesse zu stoppen. Recht oft ergriff dann die öffentliche Hand die Initiative und versuchte, das Investitionsklima durch eigene Neubauten bzw. Modernisierungen weiter zu verbessern. Diese wohl direkteste Art eines staatlichen Eingriffs erfüllt verschiedene Funktionen. Einmal wird den privaten Investoren gezeigt, dass Um- und Neubauten im betreffenden Quartier durchaus möglich sind. Vor allem bei Kleineigentümern herrscht häufig grosse Unsicherheit bezüglich der Durchführbarkeit und den Kosten von Modernisierungen. Hier kann ein punktueller Eingriff der öffentlichen Hand Vorbildfunktion haben und Ängste abbauen helfen. Kommt dazu, dass investive Aktivitäten der öffentlichen Hand die Erwartungen der Privaten positiv beeinflussen können. Staatliche Neu- oder Umbauten können die Funktion haben zu zeigen, dass es den Behörden mit ihrer Sorge um den Stadtteil ernst ist und er nicht einfach dem Verfall preisgegeben wird. Lit. 59 weist darauf hin, dass bei anderen Massnahmen die Anlaufzeit selbst bei zügiger Planung so lange dauern kann, dass sie zu Desinteresse bei den Betroffenen führt. Umso wichtiger ist es, dass die öffentliche Hand über Grundeigentum in dem Gebiet verfügt. Ist dies nicht der Fall, könnte sie sich solches über die Einführung eines "besonderen Vorkaufsrechtes zum Vollzug der Erhaltungsziele", wie es in der Bundesrepublik Deutschland rechtlich verankert werden kann, sichern. Mit Direktinvestitionen sind aber, da sie in direkter Konkurrenz zu privaten Investitionen stehen, immer auch Probleme verbunden. Dazu kommen die im Vergleich mit anderen Massnahmen hohen Kosten, die die öffentliche Hand zu tragen hat. Dennoch scheinen Direktinvestitionen besonders bei punktueller Anwendung ein wichtiges Element erfolgreicher Massnahmenpakete zur Verhinderung und vor allem zur Steuerung von Desinvestitionsprozessen zu sein.

- Unterhalts- und Modernisierungsförderung

Die Erfahrungen mit einer Unterhalts- und/oder Modernisierungsförderung sind erstaunlicherweise weit weniger positiv. Die Förderbeiträge wurden zu selten in Anspruch genommen, als dass von dieser Massnahme entscheidende Investitionsimpulse ausgegangen wären. Dafür werden verschiedene Gründe angeführt. Einmal scheinen die Förderbeiträge zu ge-

## 7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

ring bemessen gewesen zu sein.<sup>3)</sup> Kommt hinzu, dass verschiedene notwendige Massnahmen wie zum Beispiel eine Änderung der Gebäudekonzeption nicht gefördert wurden. Auch war die Handhabung im Verhältnis zu den zu erwartenden Beiträgen offenbar viel zu umständlich und langwierig. Die Kosten/Nutzen-Verhältnisse der Förderung schienen den potentiellen Bezüglern zu ungünstig. Speziell Kleineigentümer scheinen auch zu wenig informiert und beraten worden zu sein, als dass sie ihre skeptische Grundhaltung hätten ablegen können.

Der Modernisierungsförderer (Staat, Gemeinde etc.) sollte bei seiner Unterstützung auch darauf achten, dass das Angebot auf nachfragemässig günstigere Segmente ausgerichtet wird. Wo diese Segmente zu finden sind, geht wiederum aus Kapitel 2 hervor:

- in erster Linie
  - + geräumigere Wohnungen
  - + lärmisolierte Wohnungen
- in zweiter Linie
  - + Wohnungen mit guter Wärmeisolation
  - + Wohnungen mit Balkon/Sitzplatz/Garten
  - + Wohnungen, die Gestaltungsmöglichkeiten offen lassen
  - + Wohnungen mit komfortabler Küche und Bad

Modernisierungsbeiträge sollten primär solchen Massnahmen zukommen.

An das Instrument der Unterhalts- und Modernisierungsförderung werden also sehr hohe Anforderungen gestellt. Es hat einfach, flexibel und finanziell sehr weitgehend zu sein, und zudem wollen die Betroffenen gut über die bestehenden Möglichkeiten informiert werden. Ein möglicher Zielkonflikt besteht allenfalls zwischen der Erneuerung im Gebiet, für das die Fördermittel zur Verfügung stehen und der Erneuerung in anderen, (noch) nicht geförderten Gebieten, da dort Investitionen zurückgestellt werden könnten, bis auch sie in den Genuss der Förderung kommen.

### - Eigentumsförderung

Das Instrument der Eigentumsförderung war in den bisher zum Einsatz gekommenen Massnahmepaketen eher selten anzutreffen. Auf die Hoffnung, dass Eigennutzer ihre Wohnungen besser instandhalten als Mietwohnungs-

3) Lit. 57 spricht davon, dass in 31 % der Fälle die unzureichenden Fördermittel Hauptverursacher für den mangelnden Erfolg der Massnahmen waren.

eigentümer, scheint man sich nicht abstützen zu wollen. Hingegen existieren Beispiele von im Hinblick auf Desinvestitionsprozesse erfolgreichen Reprivatisierungen. An der Freiburger (BRD) Konviktstrasse (Lit. 53, 59) zum Beispiel führte der preiswerte Verkauf städtischer Grundstücke an Private - verbunden mit Verbesserungen des Wohnumfeldes - zur Rückgewinnung mittlerer und höherer Einkommensschichten. Die daraufhin einsetzenden Neubau- und Modernisierungsaktivitäten führten dazu, dass sich die Konviktstrasse von einer zweifelhaften zu einer Nobeladresse wandelte (Lit. 59). Daran zeigt sich auch deutlich ein mit der Eigentumsförderung eng verknüpfter Konflikt: die negativen Verteilungswirkungen resp. die Gefahr einer Problemverlagerung.

- Zuschüsse zur Erhaltung von geschützten Gebäuden

Die Modernisierung von zum Beispiel denkmalgeschützten Gebäuden kann zu einer derartigen Belastung der Eigentümer führen, dass die zur Erhaltung notwendigen Investitionen unterbleiben. Für den "denkmalpflegebedingten" Mehraufwand sollte deshalb in Problemgebieten die öffentliche Hand aufkommen. Dabei sind - speziell bei Fassadenrenovierungen - auch positive Wirkungen auf die Erwartungen der übrigen Eigentümer zu erwarten. Renovierungen von denkmalgeschützten Gebäuden werfen ein Quartier sichtbar auf. Selbstverständlich ist dieses Instrument nur in ganz speziellen Fällen anwendbar<sup>4)</sup> und immer nur als Bestandteil eines ganzen Massnahmenpaketes denkbar.

(2) Massnahmen zur Veränderung von Rahmenbedingungen

(A) Standortqualitätsverbesserungen

- Verkehrsberuhigungsmassnahmen

Wie bereits angetönt, waren verkehrsberuhigende Massnahmen ein Schwerpunkt praktisch aller zur Anwendung gelangten Pakete. Offensichtlich verspricht man sich von ihnen ein besonders gutes Kosten-Nutzenverhältnis. Mit relativ geringem Aufwand<sup>5)</sup> (Ausnahmen: Bau von Parkgaragen) hofft man, die Erwartungen der Investoren in bezug auf das verkehrsberuhigte Quartier soweit zu verbessern, dass nicht mehr desinvestiert wird. Dass der Verkehr in einem Quartier beruhigt werden kann, ist allgemein unbestritten. Lit. 53 spricht zum Beispiel von durch-

---

4) Von dieser Problematik sind fast nur Risikolagen des Typus (2), d.h. luft- und lärm-belastete Innenstadtquartiere mit älterer Bausubstanz, betroffen (vgl. Kap. 5 und Tab. 7-2).

5) z.B.. kostete die Umgestaltung zu einer Wohnstrasse in der BRD im Durchschnitt rund 100'000 DM (Lit. 18).



## 7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

schnittlich 30 % Verkehrsreduktion durch eine Wohnstrasse. Auch die Behauptung, das Problem werde lediglich verlagert, scheint nicht zuzutreffen. Eine Verdrängung des Verkehrs konnte sehr häufig nicht nachgewiesen werden. Die Befürchtungen von Gewerbetreibenden bezüglich eines Umsatzrückganges haben sich in Einzelfällen hingegen bestätigt.

Wegen ihrer guten Sichtbarkeit und der damit grossen Bedeutung für die Erwartungen der Investoren sind verkehrsberuhigende Massnahmen aber dennoch als zentraler Bestandteil von Massnahmenpaketen zur Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen anzusehen, speziell natürlich in den Risikolagen (1) und (2).

### - Schaffung von Grün- und Spielflächen

In dieselbe Richtung wie die verkehrsberuhigenden Massnahmen zielt die Schaffung von Grün- und Spielflächen. Diese gut sichtbaren Massnahmen sollen dazu beitragen, die Attraktivität eines Quartiers zu steigern und damit Anreize für private Investitionen zu schaffen. Nicht selten laufen sie mit den verkehrsberuhigenden Massnahmen Hand in Hand.

Stillgelegte Verkehrsflächen werden in Grünflächen umgewandelt, Wohnstrassen lassen sich auch für Freizeitaktivitäten nutzen, usw. Ähnlich wie für die verkehrsberuhigenden Massnahmen fällt deshalb auch die Beurteilung aus. Für die Investitionsbereitschaft der Privaten spielt das Angebot an Grün- und Spielflächen offenbar eine grosse Rolle (Sichtbarkeit). Dank verhältnismässig tiefen direkten Kosten erscheinen derartige Massnahmen deshalb besonders attraktiv.

### - Verbesserungen beim öffentlichen Verkehr

Speziell für schlecht erschlossene Lagen (Risikolagen (3), (4), z.T. auch (1)) kann eine Verbesserung beim öffentlichen Verkehr die Rahmenbedingungen entscheidend verändern. Bisher existieren allerdings kaum Erfahrungen mit ÖV-Verbesserungen unter diesem Aspekt, auch weil die bisherigen Desinvestitionsprozesse zumeist in Quartieren erfolgten, die den Risikolagen (1) und (2) zuzuordnen sind.<sup>6)</sup> Verbesserungen beim öffentlichen Verkehr können aber auch unter dem Aspekt der Verkehrsberuhigung gesehen werden. Speziell die mobilitätshemmende Wirkung von

---

6) Es wäre interessant auszuwerten, welche Auswirkungen die schlagartig verbesserte Anbindung des z.T. nicht unproblematischen Aussenquartiers Zürich-Schwamendingen nach Inbetriebnahme der Tramverlängerung auf soziale Zusammensetzung, Fluktuation, Bodenpreise, Mietpreise etc. gehabt hat.

Verkehrsberuhigungsmassnahmen kann durch den öffentlichen Verkehr korrigiert werden.

- Betriebliche Stadterneuerung

Unter dem Begriff "betriebliche Stadterneuerung" werden verschiedene Massnahmen subsumiert. Einerseits sind darunter Massnahmen zu verstehen, die zur Erhaltung bestimmter Betriebe (z.B. der Nahrungsversorgung) dienen. Andererseits werden damit auch Massnahmen beschrieben, die zur Verlegung von (z.B. emissionsreichen) Betrieben führen sollen. Vor allem Lit. 38 weist aber darauf hin, dass die diesbezüglichen Erfahrungen mit Blick auf Desinvestitionsprozesse sehr zwiespältig ausfallen. Betriebserhaltende Massnahmen (Detailhandel usw.) erwiesen sich vielfach als nicht ausreichend, und waren sie einmal von Erfolg gezeichnet, so scheinen die Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft der Hauseigentümer gering gewesen zu sein. Gegen die Verlegung von Betrieben sprechen hauptsächlich die im Vergleich zum Nutzen offenbar sehr hohen Kosten. Selbst rechtliche Vorschriften zur Eindämmung von Emissionen sind gemäss Lit. 37 "im allgemeinen keine geeigneten Grundlagen für Problemlösungen im Zusammenhang mit der Stadterneuerung".

(B) Planerische Regelungen

- Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung stellt eine ausserordentlich wichtige Rahmenbedingung des Wohnungsmarktes dar. Entsprechend kontrovers sind die Vorschläge zu ihrer Veränderung im Hinblick auf die Bekämpfung von Desinvestitionsprozessen. Wie in Abschnitt 5.4 angetönt, können Umwidmungserwartungen eine Ursache von Desinvestitionsprozessen sein. Hauseigentümer, die auf eine Umzonung ihrer Liegenschaften spekulieren, warten mit Investitionen zu. Für diesen Fall macht es Sinn, Bau- und Zonenordnungen definitiv festzulegen und über ihre Einhaltung keine Zweifel aufkommen zu lassen. Sofern aber kein Investitionsdruck (z.B. vom Dienstleistungssektor) besteht, zeigen die Erfahrungen, dass sich Desinvestitionsprozesse besser ohne rechtskräftige oder aber mit einer flexiblen Bau- und Zonenordnung bekämpfen lassen. Neben diesem wichtigsten Sachverhalt betont Lit. 59 aber auch, dass es sich lohnt, für die Massnahmen möglichst kleine Gebiete festzulegen, damit schnell sichtbare, positive Zeichen gesetzt werden können, ohne "dass grosse Stadtgebiete in Unruhe versetzt" werden.

## 7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

Liegen keine Umwidmungserwartungen vor, scheint vor allem kleinräumig eine Lockerung bzw. eine flexible Handhabung der Bau- und Zonenordnung einen positiven Einfluss auf die Investitionstätigkeit zu haben. In Konflikt kann ein derartiges Instrument allerdings mit einer langfristigen Stadtentwicklungsplanung oder auch mit dem Denkmal- und Heimatschutz kommen.

### - Lockerung von Abbruchbestimmungen

Im selben Spannungsfeld stehen Massnahmen wie die Lockerung von Abbruchbestimmungen. Kurzfristig können dadurch allenfalls Investitionsanreize geschaffen werden, langfristig ist eine dadurch verursachte weitere Abwertung des Quartiers denkbar. In konkreten Beispielen wurde deshalb die Lockerung von Abbruchbestimmungen eher restriktiv gehandhabt und immer an ganz bestimmte Bedingungen (Strassenbild, Bauvolumen etc.) geknüpft.

### - Beratung

Eine eminent wichtige, wenn nicht die entscheidende Rolle für eine Vermeidung oder Verminderung von Desinvestitionsprozessen spielt die Information. Eine intensive Beratung und Betreuung der Betroffenen wurde überall als unabdingbar für eine erfolgreiche Bekämpfung von Desinvestitionen angesehen. Massnahmen reichten von Podiumsdiskussionen und Dia-Abenden, Wettbewerben und Quartierdokumentationen (um die Identifikation der Bewohner mit "ihrem" Quartier zu stärken) bis hin zu einer ganz konkreten Beratung für Instandsetzungen und Modernisierungen. Obwohl diese Kontakte häufig personalintensiv und damit teuer sind, wird durchwegs gefordert, dass sie für die betroffenen Eigentümer und Mieter kostenlos oder zumindest sehr günstig sein sollten. Im Endeffekt ergaben sich nämlich für die öffentliche Hand umso kleinere Kosten, je früher und besser alle Beteiligten in den Planungsprozess miteinbezogen wurden. Der Wirkungsgrad aller anderen Massnahmen der öffentlichen Hand konnte durch eine gute Informationspolitik wesentlich verbessert werden. Die "Hilfe zur Selbsthilfe" scheint derart wichtig zu sein, dass Lit. 59 den Einfluss der Kommunikation höher bewertet als denjenigen der rechtlichen Rahmenbedingungen.

Die Wirksamkeit optimierter Information und Beratung dürfte sich aber von Risikolage zu Risikolage unterscheiden. Wo Institutionelle dominieren (z.B. Grossüberbauungen, Risikolage (3)), ist das Informations-

defizit klein. Umso wichtiger wird diese Massnahme, wenn viele Privateigentümer vorhanden sind (Risikolagen (1), (2) und (4)).

Zusammenfassend können noch einmal einige wesentliche Punkte bei der Anwendung von Massnahmen zur Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen herausgestrichen werden. Wichtig sind die Erwartungen der Investoren. Das Augenmerk muss sich deshalb auf ihre Beeinflussung richten. Die Erwartungen sind unter anderem abhängig von der den Betroffenen zur Verfügung stehenden Information. Einer breiten Informationspolitik und intensiven Beratung kommt deshalb entscheidende Bedeutung zu. Dazu kommen Massnahmen mit Signalwirkung (z.B. Fassadenrenovationen). Auch sollten sich Massnahmen auf ein möglichst kleines und klar definiertes (Planungssicherheit!) Gebiet beschränken, um die Überschaubarkeit und eine möglichst hohe Konzentration der Mittel zu gewährleisten.<sup>7)</sup> Sie sind zudem möglichst zügig voranzutreiben, da das Interesse der Betroffenen rasch wieder abflacht. Für alle Massnahmen sollte in einer möglichst frühen Phase der Dialog mit den Betroffenen gesucht werden, um Reibungsverluste in späteren Phasen zu vermeiden. Die knappe Beurteilung der einzelnen Massnahmen geschah vor allem mit Blick auf die Risikolagen (1) und (2). Für die Risikolagen (3), (4) und (5) dürfte, bedingt durch das seltenere Auftreten von selbstverstärkenden Prozessen resp. durch die Bedeutungslosigkeit von externen Kosten ((4), (5)) die Bekämpfung der Ursachen ein grösseres Gewicht erhalten.

### 7.5 WEITERE DENKBARE MASSNAHMEN

Neben den in Abschnitt 7.4 diskutierten sind selbstverständlich viele weitere Massnahmen zur Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen vorstellbar. Einige spezielle sollen hier abschliessend kurz erwähnt werden.

#### - Bildung von Erneuerungs- oder Reparaturausgleichfonds

Eine Massnahme zur Vermeidung von Desinvestitionsprozessen, die heute

---

7) Allerdings muss es auch so gross sein, dass in den angrenzenden Quartieren der Zerfall nicht beschleunigt wird - aus der Erwartung heraus, die Massnahmen würden früher oder später auf diese Gebiete ausgedehnt.

## 7. Massnahmen zur Früherkennung, Vermeidung und Steuerung von Desinvestitionsprozessen

schon in kleinerem Rahmen und auf freiwilliger Basis (Eigentümergeinschaften) funktioniert, ist die Bildung von Erneuerungs- oder Reparaturausgleichsfonds. Dabei führen die Eigentümer jedes Jahr einen bestimmten Betrag einem Fonds zu (abhängig von der BGF, der Raumzahl, dem Gebäudealter, der erzielten Miete etc.), der zur Finanzierung von notwendig gewordenen Erneuerungs- und Reparaturmassnahmen an der Gebäudesubstanz dient. Dieses Konzept ist theoretisch auch auf grössere Gebiete übertragbar. Neben dem intertemporalen ist allenfalls auch ein interregionaler Ausgleich vorzusehen. Ein solcher drängt sich möglicherweise sogar auf. Denn wenn ein solcher Beitrag nur dort erhoben wird, wo wegen Desinvestitionsprozessen die private, normale Erneuerung stockt, werden solche wegen des Kostencharakters und der damit verbundenen Renditeschwächung beim Einzelobjekt geradezu begünstigt. Es fragt sich zudem, ob ein solcher Beitrag nicht als einmalige Abgabe in Form von  $x\%$  der Bausumme bei Neubauten zu erheben wäre. Aufgrund welches Mechanismus wer entscheidet, wann wer mit Erneuerungsbeiträgen begünstigt werden darf/soll/muss, müsste von Anfang klar geregelt sein. Die konkrete Ausgestaltung solcher Fonds dürfte für grössere Gebiete auf Schwierigkeiten stossen. Gerade im Hinblick auf Desinvestitionsprozesse ist diese Massnahme unserer Meinung nach aber trotzdem überprüfenswert.

Ein grosser Vorteil eines solchen Fonds läge darin, dass zwar Kostenträger und Nutzniesser nicht individuell zusammenfallen, dass der Ausgleich aber innerhalb der Gruppe der Wohnungseigentümer stattfindet und die Allgemeinheit nicht belastet.

### - Bildung eines Quartiererneuerungsfonds

Die Idee eines solchen Ausgleichsfonds kann auch über die eigentliche Bausubstanz hinaus ausgedehnt werden. So könnten bei drohenden Desinvestitionsprozessen Mittel aus einem Fonds (der wie eben beschrieben gespiesen wird) freigemacht werden, um Grünflächen einzurichten, Verkehrsberuhigungsmassnahmen einzuleiten, den Detailhandel zu halten etc. Für die Wohnungs- (resp. allgemein: Gebäude-)eigentümer würde es sich um so etwas wie eine "Quartierrisikogarantie" handeln, die ihnen zwar nicht direkt ihre Einkünfte garantiert, wohl aber die indirekt ertragswirksame Standortqualität. Auch hier wäre die Kosten/Nutzen-Inzidenz günstiger als bei anderen Massnahmen.

- Amortisationspflicht

Immer wieder diskutiert wird die Einführung einer Amortisationspflicht. Im Gegensatz zum Ausland ist sie in der Schweiz für 1. Hypotheken nur in gewissen Kantonen und bei ganz bestimmten Banken üblich. Nachrangige Hypotheken werden allerdings durchwegs als Amortisationshypotheken gewährt. Tendenziell verringert eine solche Massnahme die Gefahr, dass Desinvestitionen von der Finanzierungsseite her beeinflusst werden können. Dabei gilt es einiges zu bedenken. 1984 unterlagen immerhin 44 % aller hypothekarisch gedeckten Bankdarlehen einer Abzahlungspflicht. Aus Abschnitt 3.4 geht hervor, dass die Gefahr eines negativen Einflusses von der Finanzierungsseite her relativ klein ist. Auch kann allenfalls der Bestand und Zufluss an Passivgeldern durch die Einführung einer Amortisationspflicht beeinflusst werden. Trotzdem ist eine derartige Massnahme wohl wieder einmal zu prüfen, unter anderem auch, weil die Kosten kaum stark ins Gewicht fallen dürften.

- Unterhaltsverpflichtung

Einen recht radikalen Eingriff in den Wohnungsmarkt stellt die Massnahme dar, kleinräumig ein differenziertes Mindestqualitätsniveau für den baulichen Zustand von Wohnungen vorzuschreiben. Wird dieses Niveau unterschritten, drohen dem Eigentümer Zwangsverkauf oder Enteignung. Ob der dadurch entstehende Nutzen (Vermeidung von Desinvestitionsprozessen) die anfallenden Kosten übertrifft, ist allerdings mehr als fraglich. Allenfalls wäre eine solche Massnahme mit einem Erneuerungsfonds (s. oben) zu flankieren.

Neben den eben erwähnten existieren eine ganze Anzahl von wohnungspolitischen Massnahmen, die auch unter dem Aspekt von Desinvestitionsprozessen betrachtet werden könnten (z.B. Wohngeldzahlungen, Einkommenszuschüsse, etc.). Darauf soll an dieser Stelle aber verzichtet werden. Sie gehören zum traditionellen, meist sozialpolitisch motivierten Wohnungsmarktinstrumentarium und sind gut bekannt.

## Literatur

- 1 Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.), Wohnen in der Schweiz, Auswertung der eidg. Wohnungszählung 1980, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 34, Bern 1985
- 2 Statistisches Jahrbuch der Schweiz, div. Jahrgänge
- 3 Gerheuser F. und Sartoris E., Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz, Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 40, Bern 1988
- 4 Gabathuler Chr. und Hornung D., Regionalisierte Prognosen des Wohnungsbedarfs 1995, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 36, Bern 1987
- 5 Rinderknecht M. und Wanner St., Wohnbausanierung in der Schweiz, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 15, Bern 1980
- 6 Haari R., Fakten und Hypothesen zur Wohnungs- und Siedlungserneuerung in der Schweiz, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 16, Bern 1980
- 7 Geiger M., Wohnung, Wohnstandort und Mietzins, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 33, Bern 1985
- 8 Forschungsreihe Immo-Barometer der Neuen Zürcher Zeitung Nr. 1 (1988), Zürich, Februar 1988
- 9 Forschungsreihe Immo-Barometer der Neuen Zürcher Zeitung Nr. 2 (1989), Zürich, Februar 1989
- 10 Hornung D., Wohnungsnachfrage und Baulandbedarf 1986-2000 in der Region Thun-Innertport, Zusammenfassung, Thun 1986
- 11 Rumley P.-A., Aménagement du territoire et utilisation du sol, Berichte zur Orts-, Regional- und Landesplanung Nr. 50, Zürich, Juli 1984
- 12 Weichhart P., Wohnsitzpräferenzen und "neue Wohnungsnot" - Das Beispiel Salzburg, in DISP Nr. 94, Zürich 1988
- 13 Bassand M., Henz A., Habitation-Horizon 2000 - Wohnen 2000, Rapport final - Schlussbericht, Lausanne/Zürich 1988
- 14 GEWOS und Institut für Stadtforschung, Berlin, Wohnungsmarktanalyse - Anbieteranalyse, Hamburg und Berlin 1982
- 15 Meyrat-Schlee E. und Willimann P., Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 42, Bern 1988
- 16 Angelini T. und Gurtner P., Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 5, Bern 1978
- 17 Gysin C.H., Externe Kosten der Energie in der Schweiz, Grüşch 1985

- 18 Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik, Bewertung wohnungspolitischer Strategien: Modernisierungsförderung versus Neubauförderung, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Nr. 07.007, Bonn 1979
- 19 Baldenmann J. et al., Wohnflächennachfrage und Siedlungsentwicklung, Schriftenreihe Nr. 12 des Städtebaulichen Instituts der Universität Stuttgart, Stuttgart 1980
- 20 Tesdorpf J.C., Landschaftsverbrauch, Berlin 1984
- 21 Städtebauliche Forschung: Bodenpreise, Bodenmarkt und Bodenpolitik, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Heft 03.008, Bonn 1981
- 22 Mauch S. et al., Bauland-Dynamik, Bericht 23 des Nationalen Forschungsprogramms "Boden", Liebefeld-Bern 1989
- 23 Haldimann H., Wohnungsbau und Bevölkerungsstruktur in Zürich, Informationshefte Bundesamt für Raumplanung, Diplomarbeit Geogr. Institut Universität Zürich, Zürich 1989
- 24 Hübschle J., Herbst M., Eckerle K., Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 31, Bern 1984
- 25 Bundesamt für Konjunkturfragen, Bautätigkeit 1985 und Bauvorhaben 1986-1988 in der Schweiz, Bern 1986
- 26 Schweiz. Fremdenverkehrsverband, Zweitwohnungen - ein touristisches Dilemma?, Bern 1985
- 27 Bundesamt für Wohnungswesen, Forschungskommission Wohnungswesen, Arbeitsberichte Wohnungswesen Nr. 16, Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern, Bern 1988
- 28 Bundesamt für Wohnungswesen, Arbeitsberichte Wohnungswesen Nr. 17, Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung, Bern 1988
- 29 Bundesamt für Statistik, Amtliche Statistik der Schweiz Nr. 167, Wohnbautätigkeit in der Schweiz, Bern 1988
- 30 Bundesamt für Statistik, Amtliche Statistik der Schweiz, verschiedene Nummern, Bautätigkeit und Bauvorhaben der jeweiligen Jahre in der Schweiz, Bern
- 31 Westphal H., Die Filtering-Theorie des Wohnungsmarktes und aktuelle Probleme der Wohnungsmarktpolitik, in: Leviathan 4/78
- 32 Maggi R., Iten R. et al., Ermittlung individueller Umwelt- und Verkehrspräferenzen am Wohnort, Zürich 1988
- 33 Schelbert H., Maggi R. et al., Wertvolle Umwelt, Zürich 1988
- 34 Gerheuser F., Sartoris E., Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger, Arbeitsberichte Wohnungswesen, Nr. 19, Bern 1989



- 35 Wüest H., Ch. Gabathuler, Bauwerk Schweiz, Grundlagen und Perspektiven zum Bau- und Immobilienmarkt der 90er Jahre, Zürich 1989
- 36 Westphal H., Wachstum und Verfall der Städte, Frankfurt/M. 1979
- 37 Pannitschka W., Wohnallokation: Alterung des Wohnungsbestandes und Veränderung der Bevölkerungsstruktur, Dortmund 1979
- 38 Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Instrumentarium Stadterneuerung, Schriftenreihe Nr. 41, Wien 1984
- 39 Stab GVF, Verkehrsverhalten in der Schweiz 1984, GVF-Bericht 1/86, Bern 1987
- 40 Güssow W., Zur Ökobilanz städtischer Sanierungsgebiete, München 1976
- 41 Flowerdew R., Preference Rankings on Several Attributes: Applications in Residential Site Selection, in: Environment and Planning, vol. 5, 1973
- 42 Eekhoff J., Nutzen-Kosten-Analyse der Stadtsanierung - Methoden, Theorien, Bern 1972
- 43 Simon H., Theory of Decision-Making in Economics and Behavioural Science, in: Surveys of Economic Theory, vol. 3, 1986
- 44 Michel-Alder E. und Schilling R., Wohnen im Jahr 2000, Basel 1984
- 45 Kiechle T.K., Miete, Einkommen und Wohnungsnachfrage, Grösch 1985
- 46 Prognos AG, Wohnungspolitik und Stadtentwicklung: Rahmenbedingungen und säkulare Trends, Basel 1978
- 47 Farago P. u.a., Einflussfaktoren auf Bodenpreise in der Bauzone, Bericht 21 des NFP Boden, Liebefeld-Bern 1988
- 48 Spiegel E., Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumnutzung am Beispiel Hamburg, Referat an der 12. Fachtagung des ISW München vom 26. bis 28. September 1988
- 49 Gächter E.K., Urbane Migrationsprozesse und Motive am Beispiel von Bern, in: Jahrbuch der Schweiz. Naturforschenden Gesellschaft, Bern 1982
- 50 Lowry I.S., Filtering and Housing Standards, A Conceptual Analysis, in: Land Economics, vol. 36, no. 4 (1960)
- 51 Kuster-Langford J., Wohnbauandpreise im Umland von Zürich, Geogr. Inst. der Universität Zürich, 1990
- 52 Afheldt H., Vorbereitung der Stadterneuerung insbesondere unter ökonomischen Gesichtspunkten, in: Stadt- und Dorferneuerung, Semindokumentation Bd. II, Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen (Hrsg.), Bonn 1970

- 53 Städtebauliche Forschung, Massnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Nr. 03.079, Bonn 1979
- 54 Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung, ETH Zürich, Quartiererneuerung, Thesen und Postulate für eine wohnliche Stadt, Zürich 1980
- 55 Stadtentwicklung, Wohnumfeld und Wohnquartier aus der Sicht des Stadtbewohners, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Nr. 02.030, Bonn 1982
- 56 Messner R. (Hrsg.), Wirkungsanalysen von Massnahmen zur Wohnumfeldverbesserung im öffentlichen Raum, Dortmund 1986
- 57 Städtebauliche Forschung, Neue städtebauliche Aufgaben, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Nr. 03.115, Bonn 1986
- 58 Städtebauliche Forschung, Wohnungspolitik und Stadtentwicklung Teil 2, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Nr. 03.094, Bonn 1983
- 59 Städtebauliche Forschung, Stadterneuerung mittlerer Intensität, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Nr. 03.096, Bonn 1983
- 60 Arend M., Kellerhals Spitz A., Mächler Th., Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt, Schriftenreihe Wohnungswesen Nr. 45, Bern 1990
- 61 Strassmann W.P., Residential Mobility and Housing Markets: An International Comparison, Beitrag zur International Housing Research Conference, Paris, 3.-6. Juli 1990
- 62 Angabe des Bundesamtes für Wohnungswesen vom Oktober 1990
- 63 Hübschle J. u.a., Sozialversicherungssparen und Immobilienmarkt, Bericht 64 des NFP "Boden", Liebefeld-Bern 1990

**Schriftenreihe Wohnungswesen**

Herausgeber:  
Bundesamt für Wohnungswesen,  
3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen:  
Eidg. Drucksachen- und Material-  
zentrale, 3000 Bern,  
oder über den Buchhandel

**Bulletin du logement**

Editeur:  
Office fédéral du logement,  
3000 Berne 15, case postale 38

Dépositaire:  
Office central fédéral des imprimés  
et du matériel, 3000 Berne,  
ou par les librairies

**Bollettino dell'abitazione**

Editore:  
Ufficio federale per l'abitazione,  
3000 Berna 15, casella postale 38

Fonte d'acquisto:  
Ufficio centrale federale degli stam-  
pati e del materiale, 3000 Berna,  
o attraverso le librerie

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.001 f
Band	2	1977	Wohnbauhilfen im Berggebiet	48 Seiten	Fr. 4.–	Bestell-Nummer	725.002 d
Volume	2	1977	Aides au logement dans les régions de montagne	52 pages	Fr. 4.–	No de commande	725.002 f
Band	3	1978	Energie-Sparen in Gebäuden – Stand, Lücken und Prioritäten der Forschung Conrad U. Brunner	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.003 d
Band	4	1978	Regionaler Wohnungsbedarf in der Schweiz Hugo Triner	484 Seiten	Fr. 34.–	Bestell-Nummer	725.004 d
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in der Schweiz – Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse – Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.005 f
Band	6	1978	Leerwohnungsbestand im Raum Zürich Luzius Huber	56 Seiten	Fr. 4.50	Bestell-Nummer	725.006 d
Band	7	1983	Siedlungswesen in der Schweiz 2. überarbeitete Auflage	112 Seiten	vergriffen		
Volume	7	1983	L'Habitat en Suisse, 2 <sup>e</sup> édition remaniée	120 pages	épuisé		
Band	8	1978	Das formelle Baurecht der Schweiz 2. Auflage Paul B. Leutenegger	704 Seiten	vergriffen		
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.009 f
Band	10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 <sup>ème</sup> partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.–	No de commande	725.011 f

Band	12	1985	Forschungsprogramme der Forschungs- kommission Wohnungswesen FWW 1979-1987	64 Seiten	vergriffen		
Volume	12	1985	Programmes de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1979-1987	64 pages	épuisé		
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.-	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.-	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.014 d
Band	15	1980	Wohnbausanierung in der Schweiz Mario Rinderknecht, Stephan Wanner	84 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.015 d
Band	16	1980	Fakten und Hypothesen zur Wohnungs- und Siedlungserneuerung in der Schweiz Roland Haari	72 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.016 d
Volume	16	1980	Faits et hypothèses sur la rénovation du logement et de l'habitat en Suisse Roland Haari	76 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.016 f
Band	17	1980	Finanzierungsalternativen für Eigenheime Jürg Welti	156 Seiten	vergriffen		
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.-	No de commande	725.017 f
Band	18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.018 d
Band	19	1981	Gemeinschaftliches Eigentum in Wohnüberbauungen Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.019 d
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.019 f
Band	20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal- Vorsorgeeinrichtungen/Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.50	Bestell-Nummer	725.020 d
Volume	20	1981	L'encouragement à la propriété du logement par les institutions de prévoyance professionnelle/Un guide Jürg Welti	68 pages	Fr. 5.50	No de commande	725.020 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/ Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.-	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/ manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.-	No de commande	725.022 f

Band	23	1981	Die altersgerechte Wohnung/ Grundlagen, Mindestanforderungen und Empfehlungen	56 Seiten	vergriffen		
Volume	23	1982	Personnes âgées et logements/ Données de base, exigences minimales et recommandations	56 pages	épuisé		
Volume	23	1982	Anziani e abitazioni/ Basi fondamentali, esigenze minime e raccomandazioni	56 pagine	esaurito		
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartier- erneuerung/Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.–	No de commande	725.024 f
Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung/ Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung/ Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.026 f
Band	27	1983	Verdichtete Wohn- und Siedlungs- formen/Empfehlungen zur Planungs- und Baubewilligungspraxis von Kantonen und Gemeinden Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.027 d
Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire. Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/ Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.–	No di ordinazione	725.027 i
Band	28	1984	Handbuch MER/Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.–	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume	28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.–	No de commande	725.028 f
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen/ Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.–	Bestell-Nummer	725.029 d

Band	30	1984	Miete und Einkommen 1983/Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	176 Seiten	Fr. 18.–	Bestell-Nummer	725.030 d
Volume	30	1984	Loyer et revenu 1983/Les coûts du logement pour les locataires suisses Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	192 pages	Fr. 18.–	No de commande	725.030 f
Band	31	1984	Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt/ Unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer Merkmale Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	288 Seiten	Fr. 24.–	Bestell-Nummer	725.031 d
Volume	31	1984	Comportement des investisseurs sur le marché suisse du logement/ Sous l'aspect des caractères spécifiques aux groupes sociaux et aux régions – Version abrégée Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	64 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.031 f
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung «Bleiche» in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.–	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation «Bleiche» à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.–	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.–	No de commande	725.033 f
Band	34	1985	Wohnen in der Schweiz/Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980	294 Seiten	Fr. 29.–	Bestell-Nummer	725.034 d
Volume	34	1986	Le logement en Suisse/Exploitation du recensement fédéral des logements de 1980	310 pages	Fr. 29.–	No de commande	725.034 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.–	No di ordinazione	725.035 i
Band	36	1987	Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.036 d
Volume	36	1987	Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.036 f
Band	37	1988	Forschungsprogramm der Forschungs-kommission Wohnungswesen FWW 1988–1991	56 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.037 d

Volume	37	1988	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1988-1991	60 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.037 f
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/ Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière . . . qu'en est-il du locataire?/Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne, Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.-	No de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.-	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.-	No de commande	725.040 f
Band	41	1988	Siedlungswesen in der Schweiz 3. überarbeitete Auflage	180 Seiten	Fr. 19.-	Bestell-Nummer	725.041 d
Volume	41	1989	L'Habitat en Suisse 3 <sup>e</sup> édition remaniée	168 pages	Fr. 19.-	No de commande	725.041 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.-	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.-	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.-	Bestellnummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement/Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.-	No de commande	725.045 f

Band	46	1990	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen Beispiele Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.–	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus Exemples Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.–	No de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungserneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.047 d
Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.047 f



## Arbeitsberichte Wohnungs- wesen

## Rapports de travail sur le logement

## Rapporti di lavoro sull' abitazione

In dieser Reihe werden in kleiner Auflage Forschungsergebnisse veröffentlicht, die sich vor allem an Fachkreise richten

Dans cette série sont publiés, à tirage limité, des résultats de recherche destinés avant tout à des spécialistes

In questa serie sono pubblicati, in tiratura limitata, dei risultati di ricerca destinati in primo luogo a cerchie di specialisti

### Herausgeber:

Bundesamt für Wohnungswesen auf Antrag der Eidg. Forschungskommission Wohnungswesen, 3000 Bern 15, Postfach 38

### Editeur:

Office fédéral du logement à la demande de la Commission fédérale de recherche pour le logement, 3000 Berne 15, case postale 38

### Editore:

Ufficio federale per l'abitazione su proposta della Commissione per la ricerca sull'alloggio, 3000 Berna 15, casella postale 38

### Bezugsquelle:

Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern

### Dépositaire:

Office central fédéral des imprimés et du matériel, 3000 Berne

### Fonte d'acquisto:

Ufficio centrale federale degli stampati e del materiale, 3000 Berna

Band	1	1978	Vorschläge für Erneuerungs- und Sanierungsstrategien unter besonderer Berücksichtigung der staatlichen Steuerungsmöglichkeiten Roland Haari	225 Seiten	vergriffen	Bestell-Nummer	725.501 d
Band	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.--	Bestell-Nummer	725.502 d
Volume	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.--	No de commande	725.502 f
Band	3	1979	Verbesserung unzulänglicher Wohnverhältnisse / Unterlagen zum "Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich"	72 Seiten	vergriffen	Bestell-Nummer	725.503 d
Band	4	1980	Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich / Referate und Ergebnisse	84 Seiten	vergriffen	Bestell-Nummer	725.504 d
Volume	5	1981	La rénovation de l'habitat urbain / Documentation pour le séminaire du 26 mai 1981 à Genève	40 pages	épuisé	No de commande	725.505 f
Volume	6	1981	Programme des indicateurs sociaux de l'OCDE, conditions de logement / Rapport final Catherine Pelli	94 pages	épuisé	No de commande	725.506 f
Band	7	1981	Weiterentwicklung von Methoden zur Wohnungsmarktprognose in der Schweiz Jörg Hübschle	74 Seiten	vergriffen	Bestell-Nummer	725.507 d
Band Volume	8 8	1982	Arbeitstagung über die Problematik der Erhebung und Bewertung von Merkmalen des Wohnumfeldes vom 21.6.1982 in Bern / Referate und Diskussionsergebnisse. Séance de travail sur la problématique du relevé et de l'appréciation de caractéristiques de l'environnement du 21.6.1982 à Berne / Exposés et résultats de discussion	148 Seiten / pages	Fr. 13.--	Bestell-Nummer No de commande	725.508 d/f 725.508 d/f
Band	9	1984	Auswertung der eidgenössischen Volkszählung / Wohnungszählung 1980 aus der Sicht der Wohnungsmarktforschung Jörg Hübschle	92 Seiten	Fr. 9.--	Bestell-Nummer	725.509 d
Volume	9	1984	L'exploitation du recensement fédéral de la population et des logements de 1980 à des fins d'étude du marché du logement Jörg Hübschle	108 pages	Fr. 9.--	No de commande	725.509 f
Band	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelderstr. in Basel / Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.--	Bestell-Nummer	725.510 d
Volume	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI" / Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.--	No de commande	725.511 f
Band	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.--	Bestell-Nummer	725.512 d

Band	13	1987	Basisbericht zu den regionalisierten Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	108 Seiten	Fr. 15.--	Bestell-Nummer	725.513 d
Volume	13	1987	Rapport de base des perspectives regionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	104 pages	Fr. 15.--	No de commande	725.513 f
Band	14	1987	Lesen- und Interpretationshilfe zu regionalisierten Prognosen des Wohnungsbedarfs unter Miteinbezug qualitativer und angebotsseitiger Marktfaktoren Michal Arend	96 Seiten	Fr. 10.--	Bestell-Nummer	725.514 d
Band	15	1988	Siedlungsökologie 1987 / Grundlagen für die Praxis Arbeitssteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stooß	468 Seiten	Fr. 35.--	Bestell-Nummer	725.515 d
Band	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haäri	112 Seiten	Fr. 13.--	Bestell-Nummer	725.516 d
Band	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.--	Bestell-Nummer	725.517 d
Volume	17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.--	No de commande	725.517 f
Band	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.--	Bestell-Nummer	725.518 d
Band	19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger / Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970 - 1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.--	Bestell-Nummer	725.519 d
Volume	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain / Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissement, en particulier des immeubles anciens, 1970 - 1985 / Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.--	No de commande	725.519 f
Band	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse / Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.--	Bestell-Nummer	725.520 d
Band	21	1991	Überprüfung der 'Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995' Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 Seiten	Fr. 6.--	Bestell-Nummer	725.521 d
Volume	21	1991	Vérification des 'Perspectives du besoin de logements d'ici 1995' Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 pages	Fr. 6.--	Bestell-Nummer	725.521 f