

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 22 (1947)
Heft: 9

Artikel: Eine Eingabe zur Wohnungsnot
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101917>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

Eine Eingabe zur Wohnungsnot

Der Zentralvorstand des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen hat nach der Verbandstagung eine erneute — es war nicht die erste und wahrscheinlich auch nicht die letzte — Eingabe an die Mitglieder der eidgenössischen Räte gerichtet, die im nachfolgenden wiedergegeben sei. Im Ständerat hat sie allerdings keinerlei Wirkung gezeitigt. Hoffen wir auf den Nationalrat!

Die Eingabe hat folgenden Wortlaut:

Auf die gegenwärtige Session hin ist Ihnen der Bundesbeschluß betreffend die Förderung des Wohnungsbaues unterbreitet worden. Wir sind überzeugt, daß dieser Beschluß leider seinen Zweck nicht erfüllt und keine genügende Hilfe bringt, fürchten dagegen sehr, daß die vorgenommene Drosselung der eidgenössischen Subventionen, welche auch einem Rückgang der kantonalen Subventionen rufen wird, die Wohnbautätigkeit lähme.

Die Baukosten sind auf das Doppelte der Vorkriegspreise gestiegen. Schon mit den bisherigen Subventionen für den sozialen Wohnungsbau lassen sich die Vorkriegsmietpreise für bedürftige Mieter nicht mehr erzielen; beim allgemeinen Wohnungsbau werden die Mietpreise für Drei- und Vierzimmerwohnungen in den Städten bereits 350 bis 500 Franken teurer als vor dem Kriege. Kommt der geplante Subventionsabbau, so werden die Mietpreise erklecklich weiter steigen. Sie werden damit für die untern und mittleren Schichten unerschwinglich und beim erwarteten spätern Rückgang der Baupreise inskünftig gegenüber spätern Neuwohnungen wie gegenüber den Altwohnungen enorm überhöht sein. Bei dieser Lage wird der Private, der nur noch Risiken sieht und keine Rendite, nicht mehr bauen, und die verantwortungsbewußte Genossenschaft kann nicht mehr bauen, auf die hohe Wahrscheinlichkeit hin, in Bälde in Schwierigkeiten zu geraten. Die Folge wäre, daß entweder der Staat in die Lücke springen und kommunal bauen müßte — was sicher nicht billiger käme und viele Unzukömmlichkeiten brächte — oder daß nur Notwohnungen errichtet würden — eine unerfreuliche und auf die Dauer äußerst unwirtschaftliche Lösung — oder daß schließlich nichts mehr gebaut würde, was zu wahrhaft chaotischen Zuständen auf dem Wohnungsmarkt führen würde, mit der Gefahr unliebsamster Nebenerscheinungen, einer Erschütterung des Preis-Lohn-Gefüges und späterer teurer Korrekturen.

Wir halten das Wohnungsproblem derzeit für derart dringlich, daß es, bei allem Verständnis für die Finanzen des Staates, gelöst werden muß als unabdingbare Staatsaufgabe, deren Vernachlässigung sich aufs schwerste rächen würde.

Solange aber für das komplizierte Wohnungsproblem nicht eine andere Lösung aufgezeigt ist (die Botschaft redet davon nichts!), muß auf dem Subventionswege, als derzeit noch billigste und schnellste Lösung, geholfen

werden, indessen zu Ansätzen, die den Zweck erreichen. Darum ersuchen wir Sie dringend, es bei den bisherigen Ansätzen von 15 Prozent respektive 10 Prozent zu belassen.

Freilich ist das Wohnungsproblem sehr komplex, von vielen konjunkturellen Faktoren abhängig, und andere und zusätzliche Lösungsmöglichkeiten müssen für später studiert werden. So wurde an unserer Tagung angeregt, daß auch die Industrie, deren Arbeiterbedarf in den Städten zum großen Teil die Wohnungsnot verursacht, baldigst herangezogen werden möge.

Der starke Auftragsbestand des Baugewerbes hat offensichtlich zu einer ungerechtfertigten Erhöhung der Gewinnmargen geführt, welche die Lage verschärfen und die unverzüglich genauer zu untersuchen wären.

Grundsatz muß ferner bleiben, daß die Mietpreiskontrolle beizubehalten ist, solange Wohnungsnot herrscht, und bis die Baupreise sich stabilisiert haben.

Aber auch der Bodenspekulation mit ihrer stark verteuernenden Wirkung auf den Wohnungsbau sollte alle Aufmerksamkeit geschenkt, und es sollte kein Mittel unversucht gelassen werden, um sie zu verhindern. Als bestes Werkzeug hat sich dabei eine zweckmäßig veranlagte Liegenschaftengewinnsteuer erwiesen.

Alle diese Probleme müssen noch näher studiert werden, worunter aber die momentan dringende Hilfe nicht leiden darf. Wir weisen daher in diesem Zusammenhang erneut auf die Notwendigkeit der späteren Bestellung einer ständigen Expertenkommission hin.

In bezug auf die Praxis der Bundessubventionsbehörde bringen wir die folgenden dringenden Wünsche vor:

1. Bei allem Verständnis für die Bevorzugung der Drei- und Vierzimmerwohnungen für Familien mit zwei und mehr Kindern sollte doch nicht vergessen werden, daß junge Paare und die vielen wieder allein wohnenden alten Ehepaare (Ueberalterung unserer Bevölkerung!) Zweizimmerwohnungen brauchen und solche kaum mehr finden. Sie drängen dann in (privat- und gesamtwirtschaftlich gesehen zu teure) Dreizimmerwohnungen. Die Restriktion betreffend Zweizimmerwohnungen sollte darum gelockert werden.

2. Die von der Subventionsbehörde zugelassene Rendite ist oft viel zu knapp, so daß der Unterhalt der Bauten vernachlässigt werden muß.

3. Die unangefochtene Bestimmung, daß nur minderbemittelte Familien in die privilegiert subventionierten Bauten sollen aufgenommen werden, sollte weniger scharf gehandhabt werden: Die derzeitige Auslegung führt dazu, daß in den Städten in solche Wohnungen nur noch Handlanger mit einem niedrigsten Einkommen

einziehen können, nicht mehr aber einfache Berufsarbeiter, Staatsarbeiter, einfache PTT- und SBB-Angestellte und -Arbeiter. Diese Restriktion geht zweifellos zu weit. Bei der heutigen Höhe der (auch privilegiert subventionierten) Mietpreise, namentlich aber nach einem allfälligen Subventionsabbau, sind die in der heutigen Praxis hier zugelassenen Kreise gar nicht mehr in der Lage, diese Mietpreise zu zahlen.

4. Die Begrenzung der Bausumme (gemäß Artikel 5) sollte, namentlich für kleinere Wohnungen, elastischer gestaltet werden.

5. Der soziale Wohnungsbau soll, solange die Materialknappheit andauert, bei der Zuteilung vor allem

von Backsteinen bevorzugt werden, und es soll ausländisches Material, das in Ermangelung inländischer Produkte eingeführt werden will, gänzlich zollfrei bleiben. Eine Begründung für diese Forderungen erübrigt sich wohl, und es genügt der Hinweis auf die allgemein bekannte Tatsache der schweren Behinderung des Wohnungsbaues infolge fehlender Materialien.

Wir hoffen gerne, daß Sie unsere Begehren zur Frage der Förderung des Wohnungsbaues bei Ihren Beratungen mitberücksichtigen und dazu Hand bieten werden, daß der Wohnungsbau nicht gedrosselt, sondern mindestens solange wirksam unterstützt werden kann, bis die Wohnungsnot wieder behoben ist.

Der Wohnungsbau im Kanton Zürich

Im Jahre 1946 sind im Kanton Zürich 3777 neue Wohnungen geschaffen worden, und 3500 Wohnungen waren Ende des Jahres 1946 noch im Bau, während für 2550 Wohnungen zu diesem Zeitpunkt die Baubewilligung vorlag, der Bau aber noch nicht begonnen war. Nach den Berechnungen des Statistischen Büros des Kantons Zürich sind gegenwärtig im Kanton jährlich mehr als 3500 neue Wohnungen nötig, um nur den laufenden, durch die ständige Zunahme der Haushaltungen entstehenden Bedarf zu decken. Um die herrschende Wohnungsnot innert einiger Jahre zum Verschwinden zu bringen, müßten aber gegen 4500 Wohnungen jähr-

lich gebaut werden. Für das laufende Jahr rechnet man mit rund 4000 Wohnungen, die fertiggestellt werden können. Annähernd zwei Drittel der im letzten Jahr vollendeten Neubauwohnungen entfielen auf die Stadt Zürich, etwas mehr als ein Viertel auf die Landgemeinden und rund ein Zehntel auf Winterthur.

Im Verlaufe der fünf Jahre von 1942 bis 1946 sicherte der Kanton Zürich dem Wohnungsbau annähernd 33 Millionen Franken an Beiträgen à fonds perdu und weitere 6 Millionen an Darlehen zu. Im Jahre 1946 wurden über zwei Drittel der produzierten Wohnungen subventioniert.

Verbürgung von Darlehen zur Förderung des Wohnungsbaues durch den Kanton Bern

Der Regierungsrat des Kantons Bern unterbreitet dem Großen Rat, gemeinsam mit der großrätlichen Kommission, die die Vorlage schon gutgeheißen hat, den Entwurf zu einem Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaues, in dem nun die schon seit längerer Zeit geplante neue Form der Unterstützung, die Gewährung von Darlehen und ihre Verbürgung aufgenommen worden ist. Die Grundzüge dieses neuen Systems sind schon anlässlich der letzten Kreditvorlage für Wohnungsbau bekanntgegeben worden. In der Vorlage zum neuen Gesetzesentwurf von 26 Artikeln wird das neue System wie folgt geschildert und begründet.

Maßgebend war die Befürchtung, die unveränderte Fortsetzung der Subventionsaktion müßte auf die Dauer für den Kanton und die Gemeinden zu einer untragbaren Belastung und allmählichen Verschuldung führen. Im weitem haftet der einmaligen Ausrichtung von Beiträgen eine gewisse Starrheit an, indem lediglich auf die gegenwärtige Situation der Gesuchsteller abgestellt, eine allfällige spätere Verbesserung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse aber nicht berücksichtigt werden kann.

Nachdem sich die unsichere politische und wirtschaftliche Lage der Kriegsjahre weitgehend geändert hat und

angesichts der heutigen Kapitalflüssigkeit, erscheint es zudem weniger notwendig, daß der Staat die Mittel zur Finanzierung des Wohnungsbaues direkt aufbringt. Vielmehr dürfte es genügen, wenn die öffentlichen Gelder zur Sicherung und Verbilligung der auf privater Basis erfolgenden Kreditbeschaffung eingesetzt werden. Deshalb sieht der vorliegende Gesetzesentwurf vor, daß Kanton und Gemeinden an Stelle der Subvention eine sogenannte Wohnbauhilfe gewähren, indem sie die nachstelligen Hypotheken in einem variablen, den Bedürfnissen des Einzelfalles angepaßten Ausmaß verbürgen, wodurch diese zu den gleich günstigen Bedingungen wie die erste Hypothek erhältlich sein werden. Zur Verbürgung hinzu kommt in der Regel die Verzinsung und teilweise Amortisation der betreffenden Schuld in Form eines gleichbleibenden jährlichen Zuschusses, dessen Höhe sich nach dem Zinssatz für erste Hypotheken richtet (zurzeit 3,5 Prozent). Der Eigentümer hat seinerseits eine jährliche Tilgungsquote von mindestens einem halben Prozent des gesamten Anlagekapitals für die Entschuldung seines Wohnbaues aufzubringen, was zur Folge hat, daß der staatliche Zuschuß neben der Zinsdeckung in steigendem Maße ebenfalls zur Amortisation dient. Sind einmal die Aufhaftungen im Ausmaß der