

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 25 (1950)
Heft: 1

Artikel: Die eidgenössische Wohnbauvorlage
Autor: Peter, Jakob
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102138>

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>

Wohnbauvorlagen vom 29. Januar 1950: JA!

AUFTAKT

Das neue Jahr fängt vielversprechend an, nämlich mit nichts weniger als einem Großkampf um unsere ureigenste Sache, den genossenschaftlichen, gemeinnützigen Wohnungsbau. Denn darum geht es, und nicht um irgendwelche Kleinigkeit von einigen wenigen Prozenten an Subventionen. Das geht schon daraus hervor, daß es die Leute um den Verband der Haus- und Grundeigentümervereine sind, die uns den Fehdehandschuh hingeworfen haben, uns, das heißt allen denen, die den Staat und die Öffentlichkeit zu einer sozial gerechten Hilfeleistung auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge mindestens so lange verpflichten wollen, als von einer Wohnungsnot gesprochen werden muß. Daß es sich um einen Großangriff auf eine ganze Reihe von sozialen Maßnahmen handelt, haben die Initianten durch ihre Vertreter in den Behörden wie in Presse und Versammlungen schon seit geraumer Zeit selbst verkündet. Weg mit der Subventionierung des Wohnungsbaues, weg mit der Mietpreiskontrolle, so tönt es. Freie Bahn der Erhöhung der Mieten, der spekulativen Ausnutzung der Wohnungsknappheit, denkt man sich dabei.

Gegen solche Tendenzen aber muß sich jeder gerecht- und Sozialdenkende zur Wehr setzen. Es wäre

ein Schandfleck in der Geschichte der Nachkriegszeit unseres Landes, wenn der Wille zur egoistischen Ausnutzung der gegenwärtigen Notlage auf dem Wohnungsmarkt triumphieren würde. Sollte wirklich die Bereitwilligkeit, dem schwächeren Mitbürger zu helfen, die wir bei der Annahme der AHV glaubten rühmen zu dürfen, so schnell wieder verpufft sein? Wir können es nicht glauben und zählen auf die bessere Einsicht der Mehrheit unserer Stimmberechtigten in die Notwendigkeit weiterer Hilfsmaßnahmen.

Und wie bescheiden sind doch die noch in Aussicht genommenen Leistungen! Fast müssen wir uns schämen, wenn wir an die Millionen und Milliarden denken, die in unseren Nachbarländern aufgewendet werden müssen, soll auch nur der sparsamste Wiederaufbau ermöglicht werden. Nein, sie haben wahrlich keinen guten Tag gehabt, die Herren vom Haus- und Grundeigentümerverband, als es ihnen einfiel, ihren Mitbürgern von der ärmeren Seite noch ein paar wenige Prozente Verbilligung der Miete abknöpfen zu wollen.

Und darum heißt es für uns auch im neuen Jahr: frisch und fröhlich in den Kampf für die gute Sache! Unser und nicht unserer Gegner ist die Zukunft!

Die eidgenössische Wohnbauvorlage

Der Bund hat seit dem Jahre 1942 die Wohnbautätigkeit durch Beiträge gefördert. Im Jahre 1947 wurde in Aussicht genommen, die Bundeshilfe mit Ende 1949 zu beenden, in der Annahme, daß bis dahin die Wohnungsnot überwunden sei. Da diese Voraussetzung nicht eintrat, beschlossen die eidgenössischen Räte am 24. Juni 1949, die Bundeshilfe in reduziertem Umfang zu verlängern bis Ende 1950. Gegen diesen Beschluß ergriffen die Haus- und Grundeigentümer das Referendum, weshalb es am 29. Januar 1950 zu einem scharfen Abstimmungskampf über eine außerordentlich bescheidene Vorlage kommt. Mit den folgenden Ausführungen soll versucht werden, unsere Leser über die Wohnungsmarktlage und die Argumente der Gegner der Vorlage zu informieren.

Besteht noch eine Wohnungsnot?

Es kann niemand bestreiten, daß in den Städten unseres Landes, aber auch in den meisten Dörfern keinerlei Leerwohnungsvorrat besteht. Wenn unsere größern Städte einen Leerwohnungsbestand von 0,05

Prozent publizieren, so heißt das, daß auf 2000 Wohnungen vorübergehend eine einzige Wohnung, und dabei meistens eine solche mit 2000 bis 3000 Franken Mietzins, verfügbar ist. *Alle Wohnungssuchenden wissen aus Erfahrung, daß wir noch einen scharfen Wohnungsmangel haben.*

Mit erstaunlicher Leichtigkeit gehen die Gegner über diese Tatsache hinweg. Sie behaupten, dieser Zustand sei rasch überwunden und es werde schon in kurzer Zeit ein Wohnungsüberfluß bestehen. Dieser Optimismus wird durch nichts belegt als durch die Annahme, es wechsle auf dem Wohnungsmarkt Mangel und Überfluß wie in der Wirtschaft Konjunktur und Krise, und da die Wohnungsnot nun einige Jahre bestanden habe, sei der Wechsel in den Überfluß fällig. Der Sekretär des stadtzürcherischen Haus- und Grundeigentümerverbandes geht noch weiter und behauptet, es sei schon bis anhin zuviel gebaut worden. Wenn in der Stadt Zürich die Leute genügend zusammenrücken würden, hätten wir 6000 leere Wohnungen. Der subventionierte Wohnungsbau habe nur dazu geführt, daß

die Leute sich unnötig breit machen und Wohnungen versitzen, die sie gar nicht brauchen. Diese Behauptung hält jedoch vor der Wirklichkeit nicht stand.

Wer den Wohnungsmarkt über eine längere Zeitspanne verfolgt, erkennt, daß der Wohnungsbedarf verhältnismäßig stärker ansteigt als die Wohnbevölkerung. Betrachten wir die Entwicklung der Stadt Zürich im Verlaufe eines halben Jahrhunderts, so ergeben sich folgende Veränderungen:

		Einwohnerzahl		Zahl d. Wohnungen	
1900	Ende	150 547	100	33 139	100
1949	1. Dezember	385 252	257	112 965	342

Betrachten wir in dieser Zeitspanne getrennt die Abschnitte bis Ende 1942 und 1943 bis 1949, so ergibt sich folgendes:

		Einwohnerzahl		Zahl d. Wohnungen	
1900	Ende	150 547	100	33 139	100
1942	Ende	339 635	226	100 112	303
1942	Ende	339 635	100	100 112	100
1949	1. Dezember	385 252	113	112 965	113

Am stärkern Ansteigen der Zahl der Wohnungen kommt neben der wirtschaftlichen Besserstellung, die zu höhern Wohnungsansprüchen führte, vor allem die Strukturwandlung zum Ausdruck, die wir gewöhnlich unter den Begriff der «Überalterung» erfassen. Um die Jahrhundertwende starben die Leute durchschnittlich 20 Jahre früher als heute, das Zusammenleben von Eltern, Kindern und Kindeskindern in einer Wohnung von allerdings mindestens vier Zimmern war damals möglich und entsprach den Gewohnheiten des Landes. Mit der Lebensverlängerung ergab sich immer mehr das Bedürfnis nach einer Trennung der Generationen und damit der vermehrte Bedarf an Drei- und Zweizimmerwohnungen. Dieser Entwicklung ist der Wohnungsbau zögernd gefolgt. Seit dem Jahre 1942 ist diese Entwicklung natürlich nicht stillgestanden. Gerade in diesen Jahren vermochte aber der Wohnungsbau der Strukturwandlung nicht zu folgen. Es ist daher verständlich, wenn sich neben der allgemeinen Wohnungsnot ein besonders spürbarer Mangel an Kleinwohnungen für ältere Ehepaare und ferner von Kleinwohnungen für alleinstehende weibliche Berufstätige bemerkbar macht. Da sich die strukturellen Veränderungen in ähnlicher Weise im ganzen Lande zeigen, wird der Mangel an Kleinwohnungen auch beim Rückgang der allgemeinen Wohnungsnot voraussichtlich anhalten.

Sind erträgliche Mietzinse ohne öffentliche Hilfe erreichbar?

Die Bauverteuerung beträgt zurzeit noch mindestens 80 Prozent. Mit den so erhöhten Kosten einer Neubauwohnung ergeben sich zwangsweise viel höhere Mietzinse als vor dem Kriege. Für eine Neubauwohnung, die in ihrer Größe und Ausstattung einer Vorkriegswohnung mit einem Mietzins von monatlich 100 Franken entspricht, müssen ohne öffentliche Hilfe auch

bei sparsamster Berechnung 160 bis 170 Franken verlangt werden. Oft hört man die Argumentation, diesen Zins können die Leute wohl bezahlen, da sie auch höhere Löhne haben. Dabei wird aber übersehen, daß die Statistik die Teuerung bei Annahme von Vorkriegsmietzinsen mißt. Wer nach dem Lebenskostenindex den Teuerungsausgleich hat, dem steht daher auch nur der Betrag für den Mietzins der Vorkriegszeit zur Verfügung. Muß er mehr bezahlen, so geht dies auf Kosten der übrigen Aufwendungen. Bei kleinen Einkommen, die gerade zum Lebensnotwendigen ausreichen, ist ein wesentlich erhöhter Mietzins nicht tragbar. Schon in den beiden letzten Jahren haben die Genossenschaften erfahren, daß ihre Mietzinse, die wegen der kleinern öffentlichen Beiträge höher waren als in den Vorjahren, für manche Familien nicht mehr erschwinglich waren. *Wenn die öffentliche Hilfe aufhört, können für den größeren Teil der wohnungssuchenden Bevölkerung keine erträglichen Mietzinse erreicht werden.*

Die Abstimmungsvorlage vom 29. Januar 1950

Der Bund richtete bis Ende 1947 Beiträge aus, die von den Baukosten, mit Ausschluß der Landkosten, Gebühren und Bauzinsen, bemessen wurden und beim sozialen Wohnungsbau (minderbemittelte und kinderreiche Familien) 15 Prozent und beim allgemeinen Wohnungsbau (Mittelstandswohnungen) 10 Prozent betrugen. In den Jahren 1948 und 1949 wurden die Beitragssätze auf 10 Prozent bzw. 5 Prozent gesenkt. Im Jahre 1950 sollen nach der Abstimmungsvorlage nur noch höchstens 5 Prozent ausgerichtet werden, wobei der Unterschied zwischen sozialem und allgemeinem Wohnungsbau vom Bunde aus dahinfällt. Es kann nicht vorausgesagt werden, für wieviele Wohnungen im ganzen Lande die Bundesleistung im Jahre 1950 nachgesucht wird. Es mögen 6000 bis 10 000 Wohnungen sein, und die Bundeshilfe mag zwischen 10 und 15 Millionen Franken liegen. Es handelt sich also um eine bescheidene Vorlage, und es war nicht zu erwarten, daß selbst diese kleine Leistung des Bundes noch bekämpft würde angesichts der Baukostenverteuerung und der noch bestehenden Wohnungsnot.

Die vorgeschobenen Gründe der Hauseigentümer

Das Referendum wurde vor allem damit begründet, daß die Subventionswirtschaft im Bausektor ungesund sei, daß sie die Preise hochhalte und die Rückkehr zum selbsttragenden Wohnungsbau verhindere. Solange öffentliche Beiträge ausgerichtet werden, zeigen die privaten Bauherren keine Lust zum Bauen, da sie mit den subventionierten Wohnungen nicht konkurrieren können. Sobald aber mit der öffentlichen Unterstützung Schluß gemacht werde, werde die freie Konkurrenz wieder einsetzen und die Preise regulieren; der Wohnungsbau werde sich wieder selber tragen und Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen erstellen. Dieser Argumentation vermochte die Mehrheit der Bundesversammlung nicht zu folgen, obwohl ihr der Abbau

der Staatsausgaben zweifellos willkommen gewesen wäre. Es ist eine leere Behauptung, daß die private Bautätigkeit genügende und erschwingliche Wohnungen erstellen würde, wenn die öffentlichen Beiträge jetzt eingestellt würden. In den letzten Jahren sind etwa zwei Drittel aller Neubauwohnungen mit öffentlicher Hilfe erstellt worden. Es spricht gar nichts dafür, daß auch nur ein wesentlicher Teil dieses Ausfalles durch den privaten Wohnungsbau ersetzt würde. Gerade wenn mit sinkenden Preisen gerechnet wird, werden sich die privaten Bauherren nicht darum schlagen, die ersten zu sein und bei solch hohen Preisen zu bauen, um später einen verlorenen Bauaufwand tragen zu müssen. Wenn aber die Preise nicht oder nicht mehr wesentlich sinken, wofür manches spricht, dann ist es dem nichtunterstützten Wohnungsbau schlechthin unmöglich, erträgliche Mietzinse zu erreichen. Es besteht daher nach dem Rezept der Hauseigentümer nur die Alternative, daß entweder die Preise sinken, und zwar auf Kosten der Löhne, was einen allgemeinen Lohnabbau einleiten würde, oder daß die Preise oben bleiben und die Mieter beim Wegfallen der öffentlichen Hilfe nur noch Wohnungen zu untragbaren Mietzinsen finden können. Bei dieser Sachlage ist wohl richtiger, wenn Bund und Kanton bei der gegenwärtigen Notlage ihre Hilfe noch fortsetzen.

Die wirklichen Gründe der Hauseigentümer

Von Anfang an war es klar, daß die Hauseigentümer ein weitergestecktes Ziel hatten als die Beseitigung der Bundessubvention von 5 Prozent. Man mußte sich fragen, was die Besitzer von Vorkriegswohnungen einzuwenden hätten gegen eine bescheidene Unterstützung des Wohnungsbaues, der ihnen nie gefährlich werden konnte. Gerade von ihnen, die Wohnungen vermitteln und die Bedeutung eines mit dem Einkommen im Einklang stehenden Mietzinses kennen, hätte man erwarten dürfen, daß sie die Erzielung erträglicher Mietzinse bei den Neubauwohnungen nicht verhindern würden. Die Abstimmung vom 29. Januar 1950 ist den Hauseigentümern nur ein Vorgefecht. Sie rechnen damit, daß nach der Verwerfung der eidgenössischen Vorlage die Förderung des Wohnungsbaues auf der ganzen Linie eingestellt werde und daß dann der Wohnungsbau im wesentlichen aufhöre, weil bei der großen Distanz zwischen Alt- und Neumieten nur wenige das Risiko teurer Mietzinse auf sich nehmen werden. Damit komme sehr rasch der Zeitpunkt, da man das Heil in der Aufhebung der Mietpreiskontrolle suche, weil dann die Altmieten steigen und auch die neuen Wohnungen weniger riskant werden. Auf diese Weise könnten die erhöhten Altmieten als Anreiz zum selbsttragenden Wohnungsbau wirken. So würde dann den Hausmeistern der alten und neuen Wohnungen geholfen und zugleich den Baugenossenschaften das Handwerk gelegt. In welche Notlage dadurch die Mieter kämen, das kümmert die Herren wenig. Daß dies die wahre Absicht der Hauseigentümer ist, hat der Zentralpräsident des Schweizerischen Haus- und Grund-

eigentümerverbandes in der Versammlung vom 7. November 1949 in Basel ausgesprochen, indem er erklärte, die Abstimmung zu Beginn des Jahres 1950 bedeute eine Machtprobe; *es müsse das scheinbar noch feste, in Wirklichkeit bereits morsche Gebäude der Preiskontrolle erschüttert werden*. Es geht also, wie hier zugestanden wird, längst nicht mehr um eine bloße Anpassung der Mietzinse an die erhöhten Unterhaltskosten der Wohnungen. Noch vor zwei Jahren entrüsteten sich die Hauseigentümer, wenn ihnen vorgeworfen wurde, sie wollten nicht nur die Lockerung, sondern die Beseitigung der Mietpreiskontrolle.

Worum es am 29. Januar 1950 geht

In der ersten Abstimmung des Jahres 1950 geht es zunächst darum, ob Wohnungen zu erschwinglichen Mietzinsen noch weiter gebaut werden können. Wenn die eidgenössische Vorlage fällt, dann ist zu erwarten, daß auch in den Kantonen und Gemeinden die stärksten Anstrengungen unternommen werden, um die weitere Förderung des Wohnungsbaues zu Fall zu bringen. Die Referendumsfreunde wollen dem Staate verbieten, zu helfen, wo noch eine ausgesprochene Notlage herrscht. Selbst die bescheidensten Kreditvorlagen werden systematisch angegriffen, um die Mietpreiskontrolle sturmreif zu machen.

Wenn die Mieter überall einsehen, was mit ihnen gespielt wird, dann wird das Spiel nicht gelingen. Es mag genossenschaftliche Mieter geben, die sich sagen, sie werden von der Vorlage nicht berührt, ihre Genossenschaft werde ja auch beim Wegfall der Mietpreiskontrolle nicht aufschlagen und sie könnten sich mit einem Nein eine gewisse Steuererleichterung verschaffen. Diese Auslegung wäre aber nicht nur unschön, sondern auch kurzsichtig. Die Hausmeister haben in ihrem Memorial vom Jahre 1948 auch die genossenschaftlichen Mieter nicht vergessen und dem Bundesrat vorgeschlagen, daß nach einem allgemeinen Ansteigen der Mietzinse die Genossenschaften einen Teil ihrer Subventionen wieder zurückgeben sollen, weil sie sonst mit ihren billigen Zinsen bevorzugt wären. Wenn das erste Fort am 29. Januar 1950 fällt, können sich auch die genossenschaftlichen Mieter auf allerlei gefaßt machen. Es sitzt niemand so geborgen in der Festung, daß er von dem allgemeinen Geschehen nicht auch berührt würde, sei es als Mieter oder als Arbeitnehmer.

Am 29. Januar 1950 geht es darum, ob die große Mehrheit der Kleinverdiener ihre Interessen zu wahren weiß, oder ob sie teilweise auf den Leim kriecht. So bescheiden die umstrittene Vorlage ist, so geht es um einen Machtkampf, wie er von den Gegnern angekündigt wurde. Im Feuer stehen scheinbar nur einige tausend Wohnungssuchende; der Angriff geht aber gegen die gesamte Mieterschaft. *Wenn wir heute den Bedrängten solidarisch zur Seite stehen, wehren wir uns gleichzeitig gegen allgemeine Mietzinserhöhungen und damit gegen die Verschlechterung der Existenz des lohnarbeitenden Volkes.* Jakob Peter.