

Die Entwicklungstendenzen des Wohnungsmarktes und die heutigen Aufgaben der Wohngenossenschaften

Autor(en): **Küng, Heinrich**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **26 (1951)**

Heft 7

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102275>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Entwicklungstendenzen des Wohnungsmarktes und die heutigen Aufgaben der Wohngenossenschaften

von Dr. h. c. *Heinrich Küng*, Direktor der Genossenschaftlichen Zentralbank, Basel *

I. Rückblick

Wie in der Gesamtwirtschaft zeigt sich auch auf dem Bau- und Wohnungsmarkt eine stete Wellenbewegung. Auf Perioden des Wohnungsüberflusses folgen solche des -mangels und auf diesen nicht selten wieder mehr oder weniger stark überhöhte Leerwohnungsbestände, sei es infolge mangelnder Voraussicht beim Bauen, sei es wegen allgemein-wirtschaftlicher Gründe. Wie rasch und wie beträchtlich solche Schwankungen insbesondere in den Städten auftreten können, zeigt zum Beispiel Zürich, wo 1900 ein Leerwohnungsbestand von 5,78 Prozent registriert wurde, der bis 1905 auf 0,28 Prozent zurückging, 1915 wieder 3,3 Prozent erreichte, bis 1919 auf 0,05 Prozent sank, 1936 erneut auf 3,7 Prozent anstieg, um dann im zweiten Weltkrieg auf 0,1 Prozent zu fallen. Seither ist er trotz dem ausgeführten gewaltigen Bauprogramm privater und genossenschaftlicher Kreise mit unwesentlichen Abweichungen auf diesem Tiefstand geblieben.

Jeder Mangel an verfügbaren Wohnungen löste früher – wie Sie wissen – unter dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage eine scharfe Mietzinssteigerung aus, die besonders kraß in der Periode von 1917 bis 1926 mit einer Erhöhung des Mietpreisindex um rund 90 Prozent zum Ausdruck kam. Eine so empfindliche Erhöhung der Mieten muß vor allem die Kreise mit niedern Einkommen sehr hart treffen, so daß in solchen Situationen sich zwangsläufig Abwehrmaßnahmen zur Linderung der Wohnungsnot und zur Beschränkung der Mietzinssteigerungen aufdrängen. Das wirkungsvollste Mittel ist stets die Beschaffung einer ausreichenden Zahl von Wohnungen zu annehmbaren Preisen. Es ist daher ganz natürlich, daß man durch die Gründung von Wohnbaugenossenschaften das Problem an der Wurzel zu lösen suchte. Die heutigen Kritiker der Baugenossenschaften mögen nicht vergessen, daß diese in ihrer überwiegenden Zahl Werke der Selbsthilfe sind, geboren aus einer echten sozialen Not und daher – wie mancher andere soziale Fortschritt – nicht mehr wegzudenken.

Bekanntlich nimmt die Wohnungsmiete einen so ansehnlichen Teil des Einkommens vorweg in Anspruch, daß für alle Bezüger von niedrigen Einkommen die Beschränkung dieses wesentlichen Faktors der Lebenskosten eine wirtschaftliche Notwendigkeit darstellt. Dabei bildet die Wohnung den eigentlichen Sammelpunkt der Familie, und es kann daher für die Allgemeinheit und den Staat nicht gleichgültig sein, unter welchen Verhältnissen der Arbeiter und Angestellte sich und den Seinen ein Heim bieten und den Feierabend verbringen kann. Die Beschaffung von gesunden und billigen Wohnungen auf dem Wege des gemeinnützigen Wohnungsbaues, die einst nur von einigen wenigen Idealisten und einsichtigen Politikern in ihrer vollen wirtschaftlichen und sozialen Tragweite richtig erkannt wurde, wird daher heute von weiten Kreisen aller politischen Richtungen als ein selbstverständliches und ungemein nützlich Instrument aufgeschlossener Sozialpolitik betrachtet.

Die zunehmende Bedeutung der Wohngenossenschaften auf dem Wohnungsmarkt geht unter anderm daraus hervor,

* Referat, gehalten an der Delegiertenversammlung des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen in Luzern am 26. Mai 1951. Auszeichnungen von uns.

daß auf Jahresende 1950 in der ganzen Schweiz rund 1054 solcher Genossenschaften bestanden, gegen 261 im Jahre 1942. Diese starke Vermehrung mag zum Teil durch die Subventionspolitik des Bundes und der Kantone gefördert worden sein; aber darüber hinaus bedurfte es dazu doch noch in hohem Maße des ideellen Einsatzes der Baugenossenschaften selbst. Sie haben diesen aus eigener Erkenntnis des Bedürfnisses und ihrer sozialen Aufgabe geleistet und damit wesentlich zu der in unserm Lande im großen ganzen sehr befriedigenden Lösung des Wohnungsproblems beigetragen. Zeugnis dessen sind die vielen ansprechenden kleinen und großen Siedlungen und vor allem die nicht nur dem Mietstopp zu verdankende, bemerkenswerte Stabilität des Mietpreisindex von 107 im Jahre 1950 gegen 100 im Jahre 1939. Dieses in dem allgemeinen Auftrieb der Preise und Löhne höchst bemerkenswerte wirtschaftliche Phänomen bedeutete ohne Zweifel eine sehr wertvolle Konstante, und in diesem Lichte wird man daher auch den ökonomischen Nutzeffekt der Subventionen für den Wohnungsbau und den energischen Einsatz der Baugenossenschaften betrachten und würdigen müssen.

Die Entwicklung der Wohngenossenschaften ist – wie viele von Ihnen aus eigener Anschauung noch in lebhafter Erinnerung haben – allerdings nicht immer sorglos und geradlinig verlaufen. Die große Wirtschaftskrise der dreißiger Jahre hat auch sie nicht unberührt gelassen und mit einer beträchtlichen Senkung der Mieten und der gleichzeitig eingetretenen Erhöhung der Leerwohnungsbestände einen doppelten Druck auf die damals mit wenigen Ausnahmen noch jungen und keineswegs konsolidierten Genossenschaften ausgeübt. Es war sodann anfänglich nicht immer leicht, die Hypotheken unterzubringen, da vielerorts beträchtliche, zum Teil ideologischer Gegensätzlichkeit entsprungene Vorurteile gegen diese neuartigen Baugenossenschaften bestanden. Aber die Idee und die Solidarität der Mitglieder haben sich erfreulicherweise schon in jener Krise bewährt, so daß – abgesehen von einigen wenigen Sonderfällen – die Genossenschaften aus eigener Kraft die entstandenen Schwierigkeiten in relativ kurzer Zeit zu überwinden vermochten. Ich erinnere mich noch gut daran, wie man seinerzeit die Finanzlage der Stadt Zürich wegen ihrer erheblichen Engagements in den zweitrangigen Hypotheken der Baugenossenschaften da und dort recht kritisch betrachtete. Aber Zürich ist sowenig wie die andern Städte, die sich großzügig und einsichtig dieser Aufgabe angenommen hatten, an den nachstelligen Hypotheken zugrunde gegangen, sondern es hat damit im Gegenteil im rechten Zeitpunkt das dringende Wohnungsproblem tatkräftig lösen helfen und – wie sich heute herausstellt – Sachwerte geschaffen, die zum Teil weit über den damaligen Gestehungskosten liegen. Ich erwähne dieses Beispiel, um mit ihm zu beweisen, daß man solche fundamentale soziale Fragen nicht nach momentanen finanziellen Störungen, Schwächen und vielleicht auch Vorurteilen, sondern primär immer nach den auf lange Sicht ausgerichteten wirtschaftlichen und sozialen Aspekten beurteilen sollte. Jene Kreise und Staatsbürger, die sich frühzeitig und resolut dieses Problems angenommen hatten, haben jedenfalls die wertvollere Aufbauarbeit geleistet als jene, die in der rücksichtslosen Steigerung der Rendite des Hausbesitzes das einzige begleitende Kriterium erblickten.

Trotzdem auch die gemeinnützigen Baugenossenschaften – wie alle andern Hausbesitzer – die finanziellen Auswirkungen des damaligen hohen Leerwohnungsbestandes zu spüren bekamen, wäre es abwegig, ihnen vorzuwerfen, daß sie die Überproduktion anfangs der dreißiger Jahre gefördert oder gar planlos gebaut hätten. In Wirklichkeit richteten sie sich im allgemeinen stets *nach den vorhandenen Bedürfnissen*, indem sie hauptsächlich die großen Lücken an billigen Wohnungen ausfüllten und sich auf die Verwaltung der bestehenden Objekte beschränkten, wenn keine Nachfrage mehr bestand. Aber ein so ausgeprägter spekulativer Boom, wie er damals infolge der scharf weichenden Zinssätze, der sinkenden Baukosten und des völligen Mangels an Verständnis für die tatsächlichen Erfordernisse und die wirtschaftlichen Zusammenhänge in Erscheinung trat, mußte folgerichtig zu einer allgemeinen Überproduktion und damit zu einer Entwertung des ganzen Hausbesitzes führen. Die rückläufige Wirtschaftskonjunktur mit ihren großen Arbeitslosenzahlen wirkte in derselben Richtung, so daß es schließlich unter dem zwiefachen Druck der Überproduktion und der unzureichenden Erträge zu zahlreichen Zwangsversteigerungen und Zuschlägen an die ersten Pfandgläubiger mit all ihren verhängnisvollen Konsequenzen kam.

Zur Illustration des genossenschaftlichen Anteils an der Bautätigkeit in den verschiedenen Zeitabschnitten möchte ich Ihnen einige Zahlen nennen, die deutlich den relativ geringen Anteil der echten genossenschaftlichen Bauten an jenem Boom, aber ebenso eindeutig die seitherige Verlagerung des Wohnungsbaues aus der privaten Sphäre zum genossenschaftlichen Wohnungsbau hin beleuchten:

In den Jahren 1931 und 1932, welche den Übergang von der Wohnungsknappheit zu normalen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt bildeten, wurden Wohnungen erstellt durch

Jahr	Wohngenossenschaften		Private	Bund, Kanton und Gemeinden	Total
	gemeinnützige	andere			
1931	2 661	1 852	12 844	398	17 755
1932	1 647	1 963	14 201	50	17 861
	4 308	3 815	27 045	448	35 616

Die Relation zwischen dem genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbau erfuhr in der darauffolgenden Zeit der Überproduktion und nachherigen Krise eine starke Veränderung. Als Bauherren figurieren:

Jahr	Wohngenossenschaften		Private	Bund, Kanton und Gemeinden	Total
	gemeinnützige	andere			
1936	186	165	4 804	33	5 188
1937	152	425	6 053	17	6 647
1938	9	655	7 542	12	8 218
1939	100	981	7 905	11	8 997
1940	3	408	4 444	12	4 867
	450	2 634	30 748	85	33 917

Wie aus diesen statistischen Angaben hervorgeht, sank der Anteil der gemeinnützigen Wohngenossenschaften am Neuwohnungsbau von $\frac{1}{8}$ im Zeitraum 1931–1932 auf $\frac{1}{80}$ in der Periode 1936–1940.

Eine umgekehrte Bewegung ergab sich während der Wohnungsnot der letzten sechs Jahre. In diesem Zeitraum erhöhte sich der Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaues in starkem Maße. Es wurden Wohnungen erstellt durch

Jahr	Wohngenossenschaften		Private	Bund, Kanton und Gemeinden	Total
	gemeinnützige	andere			
1945	2 263	1 068	4 909	172	8 412
1946	2 682	1 211	6 775	354	11 022
1947	3 279	1 492	8 667	404	13 842
1948	5 893	2 787	10 034	601	19 315
1949		6 213*	8 302	523	15 038
1950		7 255*	11 778	341	19 374

* Nicht mehr ausgeschieden, da Verwischungen

Wie sehr sich unter den heutigen Verhältnissen die Bautätigkeit speziell in den Städten immer mehr in der Richtung des genossenschaftlichen Bauens verschoben hat, geht unter anderm aus der Entwicklung in Basel hervor:

Jahr	neu erstellte Wohnungen		kommunaler Wohnungsbau
	Private	Baugenossenschaften	
1939	736	—	2
1943	132	—	—
1946	372	332	1
1948	837	856	53
1949	506	1 210	247
1950	395	1 509	121

Gesamthaft entfällt – wie die nachfolgende Zusammenstellung zeigt – in den letzten acht Jahren von den in der ganzen Schweiz erstellten Wohnungen *ein Viertel auf die gemeinnützigen Baugenossenschaften*, und zwar:

Jahr	Gemeinnützige Genossenschaften	andere Bauherren	Total
1945	2 263	6 149	8 412
1946	2 682	8 340	11 022
1947	3 279	10 563	13 842
1948	5 893	13 422	19 315
1949	3 800	11 238	15 038
1950	4 350	15 024	19 374
	24 248	71 526	95 774

Welche Bedeutung einzelne, besonders tätige und gut fundierte Genossenschaften erlangt haben, zeigt nachstehende Zusammenstellung:

Bestand an Wohnungen 1950

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich	total 2059
Familienheimgenossenschaft Zürich	total 1078
Allgemeine Baugenossenschaft Luzern	total 1200

Angesichts der da und dort bereits wieder feststellbaren Übertreibungen in der Bautätigkeit ist es notwendig, sich diese Zahlen und insbesondere die Ursachen der Krise der dreißiger Jahre zu merken. Das gilt auch für Sie, damit Sie sich der Verantwortung bewußt bleiben, die mit der Ausdehnung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues nunmehr in stark erhöhtem Maße auf den Genossenschaften lastet. Nachdem diese bisher einen so aner kennenswerten Beitrag zur Lösung des Wohnbauproblems geleistet und damit ihre wirtschaftliche Existenzberechtigung eindrucksvoll unter Beweis gestellt haben, wäre es doppelt bedauerlich, wenn nun nachträglich infolge Verkennung der Bedürfnisse und der Grenzen des genossenschaftlichen Bauens eine ungesunde Aufblähung stattfinden und ein weiteres Mal – diesmal nun aber von ihrer Seite – eine Überproduktion und durch sie eine Gefährdung der Ertragsgrundlagen des Hausbesitzes ausgelöst würde. Diese Selbstbesinnung auf die Aufgabe und auf die Gefahren ist heute um so dringlicher, als die gegenwärtige Wirtschaftslage

in mancher Hinsicht derartige Übertreibungen aufweist, daß früher oder später mit Rückschlägen zu rechnen ist, die sich – wie die Erfahrungen zeigen – gewöhnlich auch auf dem Wohnungsmarkte auszuwirken pflegen. Sie tun daher sicher gut daran, die Bedürfnisse und die Risiken mit gesundem Wirklichkeitssinn zu betrachten und Ihre Bauprojekte nicht nach dem oft überbordenden Optimismus der Architekten, sondern von Fall zu Fall nach der tatsächlichen Nachfrage und den übrigen wirtschaftlichen Komponenten auszurichten.

II. Die heutige Lage des Wohnungsmarktes

Zwei wesentliche Merkmale haben dem Wohnungsmarkt in den letzten zehn Jahren sein Gepräge gegeben. Die Ausgangslage war 1939 – bei einem Leerwohnungsbestand von etwa 2,5 Prozent in den größeren Städten – für die Mieter günstig. Mit Kriegsausbruch veränderten sich die Verhältnisse radikal. Einmal sank das Angebot an Neuwohnungen infolge des kriegsbedingten Arbeiter- und Materialmangels sowie der angesichts der militärischen Entwicklung auch sonst praktizierten Zurückhaltung in der Bautätigkeit beträchtlich, so daß in der Periode von 1940 bis 1943 die gesamte Wohnungsproduktion nur noch rund die Hälfte der Vorkriegsbauten betrug, während gleichzeitig die Nachfrage nach den vorhandenen Leerwohnungen stark zunahm. Deren Ursachen lagen unseres Erachtens in erster Linie in der günstigen Wirtschaftslage, die sich bekanntermaßen auf die Zahl der Eheschließungen übertrug – die Heiratsziffern stiegen von rund 31 000 in den Vorkriegsjahren auf 36 000/40 000 im Durchschnitt von 1941/1943 –, in der durch die Hochkonjunktur für die älteren Personen und Witwen gegebenen Möglichkeit zusätzlicher Einnahmen, die ihnen gestatteten, ihre bisherigen Logis weiterhin zu behalten, in den Rückwanderern, die rund 16 000 Wohnungen beanspruchten, und in der stetigen Zunahme unserer Bevölkerungsziffern ganz allgemein.

Das zweite Merkmal liegt in den vom Bund und den Kantonen zugunsten der Mieter erlassenen, dringlich gewordenen Schutzmaßnahmen, das heißt dem generellen Mietzinsstopp auf dem Stand von 1939, dem Mieterschutz und der staatlichen und kommunalen Förderung des Wohnungsbaues. Durch diese Koordination verschiedener gleichgerichteter Hilfsmaßnahmen zur Lenkung des Wohnungsmarktes gelang es, nicht nur den Mietpreisindex relativ stabil zu halten, sondern auch mit erträglichen Wartefristen die erforderlichen Wohnungen zu tragbaren Preisen zu beschaffen.

Die Verwerfung der eidgenössischen Wohnbauvorlage vom 29. Januar 1950 sowie die Sistierung der Wohnbauhilfe in Kantonen und Gemeinden werden mit der Zeit zweifellos erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und auf die Mietpreisgestaltung ausüben, die auch die Tätigkeit der gemeinnützigen Wohngenossenschaften tangieren. Eine gewisse Rückverlagerung zum privaten Wohnungsbau ist wahrscheinlich und schon allein durch die veränderte Struktur des Geld- und Anlagemarktes zu erwarten, die das Kapital aus Ertrags- und Sachwertgründen wieder mehr in die Liegenschaften abdrängt.

Ausgangspunkt für die Sistierung der Wohnbauhilfe des Bundes war bekanntlich die Überlegung, daß Ende 1950 die Wohnungsknappheit überwunden und der freie Wohnbau alsdann in der Lage sei, den verminderten Bedarf an neuen Logis zu decken. Nach den Berechnungen des Delegierten für Arbeitsbeschaffung – auf den sich die Gegner einer weiteren Wohnbauförderung als Kronzeugen berufen – soll an Stelle der jährlichen Wohnungsproduktion von rund 20 000 im letzten Jahre in den künftigen acht Jahren eine solche von

77 400, das heißt 9675 im Mittel pro Jahr, genügen. Ich vermag diese Annahme des Delegierten für Arbeitsbeschaffung nicht zu überprüfen und will auch die Berechtigung seiner sicher wohlgemeinten und im Prinzip richtigen Ermahnungen nicht in Zweifel ziehen; aber ich möchte doch zu bedenken geben, daß die Erfahrungen, die wir mit solchen, auf lange Fristen sich erstreckenden Berechnungen und Prognosen in der Vergangenheit öfters gemacht haben, nicht derart sind, daß wir diese Zahlen unbedingt als zuverlässigen Wegweiser betrachten dürfen. Gewiß treffen die von Herrn Zipfel angestellten Überlegungen für einzelne Städte, bei denen heute schon ein höherer Leerwohnungsbestand erreicht ist (Bern, Genf usw.) und für teure Wohnungen im Augenblick zu. Indessen bestehen nach wie vor so viele unbekannte Faktoren, daß alle Voraussagen immer mehr oder weniger problematisch sind, weil aus irgendwelchen, heute noch nicht erkennbaren Ursachen schon bald neue Bedürfnisse eintreten und alle Berechnungen über den Haufen werfen können. Das zeigte sich schon letztes Jahr mit dem Koreakonflikt, der an Stelle der erwarteten Normalisierung eine neue Konjunktur ausgelöst hat, die mit Einkommenssteigerungen, erhöhten Eheschließungen, vermehrten Wanderbewegungen usw. nicht ohne Einfluß auf den Wohnungsmarkt bleiben wird. Im Gegensatz zu Bern oder Genf wird man überdies auf den Plätzen Zürich, St. Gallen, Winterthur usw., die immer noch einen Leerwohnungsbestand von nur 0,2 Prozent oder darunter und dementsprechend anhaltend eine *große Nachfrage vor allem nach billigen Wohnungen* aufweisen, nicht von einer Übersättigung des Wohnungsmarktes sprechen dürfen. Deshalb sollte man nicht verallgemeinern und nicht zum Zwecke der an sich bestimmt begrüßenswerten Konjunkturdämpfung nun auch dort, wo noch eine latente Nachfrage nach Wohnungen besteht, kurzerhand den Wohnungsbau radikal drosseln. Ein solches Vorgehen käme einer Vernachlässigung einer notwendigen wirtschaftlichen Aufgabe gleich – einer Vernachlässigung, die sich unter mannigfachen Gesichtspunkten zum mindesten vorläufig nicht generell rechtfertigen und die im Endeffekt nur schädliche Rückwirkungen hinterlassen würde. Die notwendige Rückbildung sollte auch in dieser Hinsicht, vor allem mit Rücksicht auf das Baugewerbe, nicht sturzartig, sondern mit gesundem Maß und Verständnis für alle ökonomischen Zusammenhänge angestrebt werden.

Damit sei die da und dort übersteigerte und an das fiebrhafte Bautempo der dreißiger Jahre erinnernde Bautätigkeit keineswegs in Schutz genommen, sondern nur auf die Wünschbarkeit einer sorgfältigen Differenzierung von Ort zu Ort und nach den Wohnungstypen hingewiesen. Diese Differenzierung kann aber nicht durch behördliche Intervention allein verwirklicht werden, sondern der Sinn für das jeweilige Bedürfnis und das Maß müssen in erster Linie bei den Bauherren und den finanzierenden Banken und anderen Geldgebern selber liegen. Wenn sie die erforderliche Einsicht und Konsequenz nicht aufbringen, so führt das von selbst dazu, daß die Behörden ihrerseits versuchen, eine einigermaßen vernünftige Planung durch entsprechende Beschränkung der Freiheiten zu verwirklichen, oder daß es infolge mangelnder Koordination und mangelnden Verständnisses für das richtige Maß durch die heutigen Betreuer der Bautätigkeit zu einer Überproduktion mit all ihren nachteiligen Folgen kommt.

Die jetzige Situation zeigt in verschiedener Hinsicht Schwächen, die eines Tages sich ungünstig auswirken können und daher unsere Aufmerksamkeit erfordern. Eine davon liegt in den *hohen Mietzinsen*, die vielleicht heute, jedoch nicht mehr unter schlechteren Einkommensverhältnissen, durchweg

tragbar sind. Sie sind auch deshalb unerwünscht, weil durch sie die Diskrepanz zu den Mieten der subventionierten und der Altbesitzwohnungen noch größer wird. Dadurch entstehen noch mehr Härten und Ungleichheiten und noch mehr Angriffsflächen gegenüber dem Mietpreisstopp. Ein anderes Schwächemoment, das die ungesunde Entwicklung ebenfalls widerspiegelt und das in manchen Fällen zu Bedenken Anlaß geben könnte, liegt in der ungenügenden Finanzierung mancher Bauten. Diese ruht nach unsern eigenen Beobachtungen bei weitem nicht mehr überall auf jener soliden Basis wie in früheren Jahren. Symptomatisch sind die oft weit überhöhten Belehnungsgrenzen und die immer weiter um sich greifende Heranziehung der Handwerker zur Restfinanzierung. Solange es sich um finanziell gut fundierte Unternehmer handelt, muß dieses Faktum nicht ohne weiteres Anlaß zu Bedenken geben; dies trifft aber sofort zu, wenn es sich dabei um in den letzten Jahren stark aufgeblähte, finanziell keineswegs konsolidierte Gewerbebetriebe handelt, die glauben, trotz eigenem Unbehagen, sich im Interesse der Beschäftigung ihrer überhöhten Belegschaft solchen Gesuchen gegenüber nicht ablehnend verhalten zu dürfen. Diese sich kumulierenden Risiken der Bauhandwerker bedeuten einen weiteren Unsicherheitsfaktor, da – wie frühere Krisen zeigen – im Falle eines Wohnungsüberflusses das Bedürfnis nach Entlastung von diesen Engagements rasch eine ungünstige Wirkung auf den Wohnungsmarkt ausüben kann; die Gefährdung des Liegenschaftsbesitzes geht eben gewöhnlich und geht natürlicherweise von der schwächsten Stelle aus, bald von der mangelhaften Rendite, bald von der labilen Finanzierung, bald von dem Mißverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage und diesen nicht angepaßten Mietzinsen.

Schließlich ist als neues Moment von zunächst preistreibender und daher à la longue wohl die Rückschlagsgefahr erhöhender Wirkung in letzter Zeit noch die *Flucht in die sogenannten Sachwerte* hinzugekommen; sie hat zu einem eigentlichen Run nach Renditenobjekten geführt und hat mit der Gründung von verschiedenen Investmenttrusts gelegentlich auch schon die Kapitalkraft des kleinen Mannes in den Dienst der Liegenschaftskäufe gestellt. Die Tragweite dieser neuen Entwicklung läßt sich noch nicht klar übersehen; ich könnte mir jedoch vorstellen, daß durch sie das Bauen erst recht gesteigert, die Liegenschaftspreise und Mieten weiter in die Höhe getrieben und dadurch auch die Voraussetzungen für spätere Rückschläge bei den schwach finanzierten Bauten vergrößert werden. Die bisherige Bedeutung dieser Immobilienanlagetrusts geht daraus hervor, daß beispielsweise allein die SIP per Ende Dezember 1950 über 5000 Mietobjekte, wovon 4250 Wohnungen, besaß. Der Gedanke der Immobilienanlagetrusts wird nun ebenfalls von der Migros studiert, die die Stimmung ihrer Mitglieder auf dem Wege einer Urabstimmung abklären will. Dabei hat offenbar G. Duttweiler weniger die Wohnungsfürsorge als die Kapitalanlage, das heißt die Beteiligung des kleinen Mannes am Liegenschaftsbesitz, im Auge. Man tut deshalb sicher gut daran, das ganze Wohnungsproblem unter den verschiedenartigen, auch unter diesen neuen Aspekten zu betrachten, und die Wohngenossenschaften selber werden sich die Frage stellen müssen, wie weit neue Gesichtspunkte und neue Bedürfnisse von ihnen Berücksichtigung verlangen. Dies gilt zum Beispiel gegenüber dem Wohnungsproblem für die «Alten», das von einer gewissen Dringlichkeit ist und für die Genossenschaften eine schöne und dankbare Aufgabe stellt.

(Schluß folgt)

Wir nehmen Abschied

Der Verband und die Sektion Zürich haben schmerzliche Verluste erlitten: innert weniger Tage verstarben in Zürich zwei an hervorragender Stelle tätige und verdiente Genossenschaftler, *Friedrich Baldinger* und *Fritz Keller*. Der Verband sowohl als auch die Genossenschaften, denen sie seit Jahren vorstanden, haben ihnen vieles zu danken und werden sie nur

schwer in vollem Maße ersetzen können. Der Dank, den sie sich durch ihre ganze Tätigkeit gesichert haben, kam an den Bestattungsfeiern in der großen Beteiligung wie in den bewegten Ansprachen zum Ausdruck. Mögen die beiden Kameraden und Freunde für immer als Vorbilder in unserer Erinnerung weiterwirken.

Friedrich Baldinger †

Der Tod hat uns einen lieben Freund und treuen Weggefährten entrissen. Nicht nur im engern Kreis seiner Genossenschaft, in der ganzen Genossenschaftsbewegung hat die Nachricht von seinem Hinschied Trauer und Anteilnahme ausgelöst. Im Namen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und der Sektion Zürich, aber auch im Auftrag des Stadtrates von Zürich bringe ich diese Anteilnahme zum Ausdruck.

Wir sind dem Verstorbenen zu großem Dank verpflichtet. Er hat nicht nur eine der größten Baugenossenschaften mit ganzer Hingabe geführt, er hat darüber hinaus die Kraft gefunden, im Verband der Genossenschaften zu wirken und damit unserer Sache in größerem Rahmen zu dienen. Als Präsident der großen Sektion Zürich hat er jahrelang ausgezeichnet gearbeitet. Nicht das Amt war ihm Bedürfnis, sondern die Arbeit, und daran hat es ihm nicht gefehlt. Vertreter der jungen Genossenschaften fanden bei ihm manchen Rat. Er war einer der Initianten für die Überführung des «Wohnens»

