

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 38 (1963)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Die Regelung des Wohnungsmarktes  
**Autor:** Kugler, Ferdinand  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103498>

### **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>**

## Die Regelung des Wohnungsmarktes

von Marius Weiß, Präsident der Coopérative d'Habitation de Lausanne und Mitglied des Zentralvorstandes des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen

Unter obigem Titel ist in der Mainnummer der «Habitation» ein sehr interessanter Artikel von P. Marendaz, Chef des Wohnungsamtes von Lausanne, erschienen, der verschiedene neue Lösungen zur Verminderung der immer größer werdenden Differenz zwischen den Mietzinsen der kontrollierten und der subventionierten Wohnungen einerseits und denjenigen der als «frei» bezeichneten Wohnungen andererseits vorschlägt, um den Graben zwischen diesen beiden Arten von Mietzinsen wenigstens teilweise zuzuschütten.

Die beiden ersten vorgeschlagenen Systeme rufen meinen unterschiedenen Vorbehalten, weil sie mir beim gegenwärtigen Stand der Gesetzgebung unanwendbar erscheinen. Ich will sie kurz kommentieren.

### 1. Steuer auf den alten Mietzinsen

Im Gegensatz zu dem, was P. Marendaz behauptet, muß ich zum vorneherein betonen, daß eine solche Steuer ohne legale Basis durch die eidgenössische Gesetzgebung nicht durchführbar ist.

Als Beispiel führt er die von den Mietern von subventionierten Wohnungen, deren Einkommen die zulässigen Grenzen übersteigen, gemäß kantonalem Gesetz vom 6. März 1961 erhobenen Zuschläge an. Diese Zuschläge, deren Höhe ich anfechte (wie ich dies in den das Gesetz vorbereitenden Behörden wiederholt getan habe), fallen je zur Hälfte an die Gemeinde und den Kanton. Der Kanton läßt seinen Anteil in den kantonalen Wohnungsfonds fließen, der zur Unterstützung neuer Wohnbauten dient. Das ist richtig. Aber wie der Anteil der Gemeinde zu verwenden ist, steht nirgends geschrieben. Wie steht es damit?

Mit dem vorgeschlagenen System der Zuschläge würden die Mieter regelrecht ausgebeutet. Manche müßten einen Zuschlag bezahlen, der größer ist als der Mietzins. Das ist offensichtlich übertrieben!

Und dabei wird kein Unterschied zwischen den genossenschaftlichen und den übrigen Wohnungen gemacht, was ungerecht ist. Das bedeutet die Negierung der genossenschaftlichen Betätigung auf dem Gebiete des Wohnungswesens. Auch trägt man in keiner Weise der beträchtlichen Geldentwertung in den letzten 15 Jahren Rechnung.

Ferner ist es bei der Höhe der meisten Zuschläge (600 bis 1400 Franken im Jahr) absolut ausgeschlossen, sie in einemmal pro Jahr zu erheben. Man muß sich auch die Konsequenzen dieses Systems vor Augen halten: Gegenwärtig kontrolliert das Wohnungsamt ungefähr 6000 Wohnungen. Die Zahl der vor 1944 erstellten Wohnungen beträgt in Lausanne ungefähr 27 000. Dieser Anteil müßte den gleichen Prüfungen unterstellt werden, wie die subventionierten Wohnungen. Er ist beinahe fünfmal so groß, und für die Kontrolle würde das fünffache Personal benötigt. Zudem müßte die Kontrolle jedes Jahr durchgeführt werden, um wirksam zu sein.

Ich will mich nicht ins Blaue verlieren über die Proteste und die Unzufriedenheit, die diese Steuer, die ich wie gesagt für undurchführbar und ungesetzlich halte, mit sich bringen müßte.

### 2. Kasse zum Ausgleich neuer und alter Mietzinse

Dieser Vorschlag ist zwar viel verständlicher, sollte aber nach ganz anderen Kriterien durchgeführt werden, als sie P. Marendaz anregt. Ich habe ihn schon in der «Habitation» vom Januar 1953 gemacht. Damals war erst eine einzige Miet-

zinserhöhung von den Bundesbehörden bewilligt worden. Man hätte für die folgenden Aufschläge eine Ausgleichskasse schaffen können, wobei 50 Prozent dieser Kasse zugewiesen worden und 50 Prozent den Hauseigentümern verblieben wären. Aber kann man sie jetzt einführen, nachdem bereits fünf Aufschläge bewilligt worden sind? Nach meiner Auffassung hat man die Gelegenheit verpaßt, und es wäre sehr schwierig, sie jetzt noch zur Anwendung zu bringen.

Die Ausrichtung von Unterstützungen an die Personen ist verlockend, würde aber einen teuren Verwaltungsapparat mit zahlreichem Personal erfordern.

Der Grundfehler dieser Lösung wie auch der Mietzinssteuer ist zudem, daß sie nicht den Bau einer einzigen Wohnung fördern würde. P. Marendaz weiß dies selbst sehr gut.

### 3. Baukosten

Der massive Anstieg der Baukosten (50 Prozent von 1959 bis 1963) hat das Verhältnis zwischen alten und neuen Mietzinsen aus dem Gleichgewicht gebracht. Der Graben kann nicht mehr aufgefüllt werden.

Solange die Wohnungsnot andauert, sind kräftige Maßnahmen zur Senkung der Baukosten nötig. Gegenwärtig rechnet man mit Mietzinsen von mehr als 200 Franken im Monat für Arbeiterwohnungen mit drei Zimmern, und zwar bei Projekten, die in den Genuß von Hypotheken zu 2 Prozent Zins kommen.

Wir gehen darum mit P. Marendaz völlig einig, daß der Bau von Wohnungen mit ermäßigten Mietzinsen intensiviert werden muß. Um aber die Mietzinse auf ein für den Arbeiterhaushalt annehmbares Maß zu senken, muß die öffentliche Hilfe bedeutend verstärkt und das Kapital zu maximal anderthalb Prozent zur Verfügung gestellt werden. Ebenso nötig ist, wie das P. Marendaz bestätigt, dem sozialen Wohnungsbau den absoluten Vorrang einzuräumen.

Allen denen, die die Projekte zu prüfen haben, muß man beibringen, es rasch zu tun, ohne bei jeder Gelegenheit schikanöse Hindernisse zu legen. Wenn die kommunalen Ämter nicht mehr guten Willen zeigen (wie bei einem mir bekannten Projekt, bei dem die Gemeinde selbst Bauherrin ist), so verteuern sie das Bauen. Die gegenwärtige Haltung gewisser kommunaler Ämter ist unverständlich und dazu angetan, jeden guten Willen zu ersticken.

Ich verzichte, auf die andern Vorschläge einzutreten. Man wird sehen, welchen Erfolg die Initiative gegen die Bodenspekulation hat und ob eine Kontrolle der Baulandpreise durchgeführt werden kann. Ich wünsche ihr Erfolg, gebe mich darüber aber keinen Illusionen hin. Übrigens läßt die Initiative dem Bundesrat eine Zeitspanne von drei Jahren zum Erlaß eines Gesetzes. Nun, in diesen drei Jahren können sich die Spekulanten ins Fäustchen lachen.

### Schlußfolgerungen

Das Mietzinsproblem ist durch ein totales Chaos gekennzeichnet. Keines der vorgeschlagenen Mittel kann Abhilfe schaffen. Wenn die Baukosten noch mehr ansteigen, was sicher geschehen wird, gehen wir einer katastrophalen Lage entgegen. Nach meiner Auffassung wird sie um so komplizierter, je mehr man die Kontrollen ausdehnt.

Solange die Wohnungsnot anhält, muß man ohne Unterlaß bauen. Dazu ist ein wichtiges Erfordernis die Möglichkeit, das nötige Bauland zu enteignen, wo die Eigentümer sich weigern, es zu verkaufen. Aber das ist ein anderes Problem, das sich in kurzer Frist stellen wird.

Im «Wohnen» habe ich lesen können, welche Einkommensgrenzen der Zürcher Regierungsrat festgesetzt hat:

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| 1. Sozialer Wohnungsbau    | Fr. 13 000.— |
| Zuschlag pro Kind          | Fr. 1 500.—  |
| 2. Allgemeiner Wohnungsbau | Fr. 18 000.— |
| Zuschlag pro Kind          | Fr. 1 500.—  |

Man sieht sofort den enormen Unterschied gegenüber der Waadt und erkennt, warum die Zuschläge in der Stadt Zürich bedeutend niedriger sind als in Lausanne.

In Winterthur verlangt man sogar, die Einkommensgrenze auf das Neunfache des Mietzinses (gegenwärtig ist es das Achtfache) zu erhöhen, mit einem Zuschlag pro Kind von Fr. 1200.—.

Und die Baukosten sind in Zürich nicht höher als in Lausanne. Mögen unsere Leser die Schlußfolgerungen, die sich beim Lesen dieser Zahlen aufdrängen, ziehen!

(«Habitation» 1963/8, Übers. Gts.)

## Vermeidung einer Erhöhung des Hypothekarzinses

An der Sitzung vom 1. Oktober 1963 hat der Nationalrat mit 62 gegen 36 Stimmen folgende Motion von Dr. M. Weber erheblich erklärt:

«Der Kapitalmarkt hat sich in letzter Zeit derart verknappert, daß die akute Gefahr einer allgemeinen Erhöhung des Hypothekarzinses besteht, was eine Verschärfung der Teuerung zur Folge hätte und in erster Linie die Mieter, die Landwirte und die Gewerbetreibenden treffen würde.

Der Bundesrat wird daher dringend ersucht, eine Lockerung der Sterilisierungspolitik vorzunehmen, um eine Verteuerung des Hypothekarkredites und damit eine weitere Erhöhung der Lebenskosten zu verhindern.»

## Die Landwirtschaft merkt etwas

Im Rahmen eines Artikels über die Möglichkeiten zur Erhöhung des bäuerlichen Einkommens beziehungsweise zur Senkung der Betriebskosten schreibt der Direktor des Schweizerischen Bauernverbandes, Ing. agr. R. Juri, in den «Milchinformationen» vom 7. Oktober 1963 unter anderem:

«Große Sorgen bereitet der Landwirtschaft die Entwicklung auf dem Kapitalmarkt, welche die

### Gefahr einer Erhöhung des Hypothekarzinsfußes

mit sich bringt. Bei einem Investitionsstand in der Landwirtschaft von mindestens 15 Milliarden Franken müßte eine allgemeine Erhöhung des Zinsfußes um nur ein Viertel Prozent eine solche des Zinsanspruches im Ausmaß von rund 38 Millionen Franken bringen. Für Schuldzinsen allein müßte die Landwirtschaft bei einer Verschuldung von schätzungsweise 8 Milliarden Franken zusätzlich 20 Millionen Franken ausgeben. Wir erachten es als dringend und notwendig und verlangen, daß entweder der Bundesrat oder die Nationalbank eine bindende Erklärung abgeben, wonach wenigstens für landwirtschaftliche Hypotheken im kommenden Jahr keine Zinsfußerhöhung stattfindet.»

## Wo sollen die Studenten wohnen?

In allen Universitätsstädten der Schweiz – und nicht nur in der Schweiz! – herrscht Wohnungsnot, und von dieser werden auch die Studenten in starkem Maße mitbetroffen. Die Preise, die sie da und dort für möblierte Zimmer zahlen müssen, übersteigen das Budget eines Studenten, der es unterlassen hat, in der Wahl des Vaters eine gewisse Vorsicht walten zu lassen...

Diese Zimmernot grassiert auch in Basel. In Basel hat der genossenschaftliche Wohnungsbau von jeher einen günstigen Nährboden gehabt, und so war es denn auch kein Zufall, daß

man beim ersten Projekt für den Bau eines Studentenheims die Rechtsform der Genossenschaft wählte.

Relativ rasch war in enger Zusammenarbeit mit den Kreisen der Universität und ihren Freunden eine erste Genossenschaft auf die Beine gestellt; schwierig war es dann, ein geeignetes Grundstück in einer Stadt ohne Land, vor allem ohne Hinterland zu finden, während die Finanzierung eher reibungslos verlief. Es hatte sich unter dem Vorsitz von Prorektor Prof. Dr. R. Geigy ein Kuratorium für die Schaffung von 400 Studentenzimmern konstituiert, dem aus Kreisen der Chemischen Industrie Basels innert weniger Wochen über 2 Millionen Franken zuflossen.

Dazu kommt, daß die Behörden, Regierungsrat und Großer Rat, entschlossen scheinen, ihrerseits einen kräftigen Beitrag an die Realisierung der schönen Projekte zu leisten, und zwar in Form einer Subvention à fonds perdu von 30 Prozent der Baukosten.

Es geht vorwärts. Auf dem Terrain, das der Staat der Genossenschaft Studentenheim an der Mittlerenstraße im Bau-recht zur Verfügung gestellt hat, sind die Aushubarbeiten beendet, so daß Ende Oktober mit den eigentlichen Bauarbeiten begonnen werden konnte.

Schon von Anfang an hatte Rektor Prof. Dr. E. Salin auf eine rasche Realisierung gedrängt, und seine beiden dynamischen Nachfolger, die Rektoren Prof. Dr. R. Geigy und Prof. Dr. M. Imboden, haben die Projekte ebenso entschieden unterstützt; sie wissen, die Not der Studenten ist groß.

Das Heim an der Mittlerenstraße soll etwa 100 Betten bringen, die Pläne für ein weiteres Heim abstinenter Studenten in Kleinbasel (am Clarahofweg) mit etwa 85 Betten sind soweit bereinigt, daß bald mit dem Bau begonnen werden kann; ein weiteres Heim wird von katholischer Seite erstellt, und ein viertes Projekt wird zurzeit geprüft.

Auf alle Fälle werden bis Frühjahr 1964 alle Projekte soweit abgeklärt sein, daß man dannzumal sagen kann, ob das schöne Ziel, die Schaffung von 400 Studentenzimmern in Basel, dessen Universität vor zwei Jahren ihr Jubiläum des 500jährigen Bestehens feiern durfte, Wirklichkeit wird. Bis dann werden wir auch wissen, wo die Studenten wohnen.

Ferdinand Kugler

## AUS ANDERN VERBÄNDEN

### Internationaler Wettbewerb für Filme über Planung und Wohnungswesen

Zum drittenmal führt der Internationale Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung einen Filmwettbewerb durch. Die Durchführung findet in Verbindung mit dem 27. Weltkongreß des Internationalen Verbandes statt, welcher vom 21. bis 28. Juni 1964 unter dem Patronat der Regierung von Israel in Jerusalem stattfindet.

In Betracht für die Zulassung kommen 16-mm-Filme, mit einer Spielzeit von etwa 30 Minuten, die sich mit den Problemen der Planung und des Wohnungsbaues befassen und sich auch für ein breites Publikum eignen.

Der dem besten Film zuerkannte Preis ist der «Stadtplanungs-Filmpreis der Stadt Wien», gestiftet von der Gemeinde Wien zu Ehren des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung. Der Preis ist ein Wanderpokal aus Kristallglas in künstlerischer Ausführung und symbolisiert die Idee der modernen Stadtplanung.

Die Anmeldung von Filmen hat bis spätestens 15. März 1964 an den Generalsekretär des Internationalen Verbandes, Alexanderstraat 2, Den Haag, Niederlande, zu erfolgen. Die gemeldeten Filme müssen am 1. Mai 1964 in Jerusalem sein. Nähere Auskünfte erteilt das Sekretariat des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen.