

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 44 (1969)  
**Heft:** 9

**Artikel:** Aktuelle Probleme des Wohnungsbaues  
**Autor:** Nauer, Otto  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103870>

### **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:** 22.01.2025

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

## Aktuelle Probleme des Wohnungsbaues

Alles Grosse beginnt im kleinen Kreis und muss sich vorerst auch mit kleinen Erfolgen begnügen, die erst wachsen, wenn unentwegt und unverrückbar dem grossen, weiten Ziel zugestrebt wird. Es ist eine lange und ereignisreiche Wegstrecke, die unser Verband in den fünfzig Jahren seines Bestehens zurückgelegt hat. Als Meilensteine stehen an diesem langen Wege die vielen über die ganze Schweiz verteilten genossenschaftlichen Siedlungen mit über 72 000 der Spekulation entzogenen Wohnungen.

Um es gleich vorwegzusagen: Das im Titel angedeutete Thema auf beschränktem Raum abzuhandeln, kommt fast der Quadratur des Kreises gleich, vor allem, wenn die aktuellen Wohnbauprobleme nicht nur festgehalten werden sollen, sondern zugleich Hinweise für konkrete Zielsetzungen und Forderungen erwartet werden.

### Versorgung im Sozialstaat

Sehr grob ausgedrückt, kennen wir zwei Arten der Versorgung. Einmal die Versorgung durch das Kollektivprinzip im Versorgungsstaat, wo der Bereich des individuellen, eigenverantwortlichen Handelns absolut ist, ja im Grenzfall bis zur faktischen Entmündigung des Bürgers durch den Staat geht. Es entspricht dabei den Ordnungsprinzipien des Versorgungsstaates, wenn in ihm die Entscheidungen über das Was, Wie und Für wen der volkswirtschaftlichen Gütererzeugung in der Hauptsache zentralisiert sind und wenn kollektive Formen des Eigentums bevorzugt werden. Wir alle neigen uns der anderen Hauptform der Versorgung zu, nämlich der Versorgung im Sozialstaat. Dem Sozialstaat, wie wir uns ihn in unserem Lande vorstellen und nachzuleben bestrebt sind, ist eine andere Wirtschaftsordnung adäquat. In dieser Wirtschaftsordnung sind die Entscheidungen über das Was, Wie und Für wen der Gütererzeugung so weit wie möglich und eben sinnvoll dezentralisiert, in ihr wird das Privateigentum rechtlich geschützt. Hingegen unterliegen auch im Sozialstaat die Nutzung des Eigentums sowie die Handlungsmöglichkeiten der Wirtschaftsteilnehmer bestimmten sozialen Bindungen und Kontrollen. Ich denke dabei an den heute so umstrittenen Mieterschutz und an die Mietpreiskontrolle. Dem Sozialstaat adäquat ist also nicht die absolut freie und allseitig ungebundene Marktwirtschaft, sondern ein wirtschaftliches System, das auf die allgemeinen Ziele der Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung und Wirtschaftspolitik hin ausgerichtet ist und das zu diesem Zweck von Fall zu Fall bewusst zu gestalten ist. Der Preismechanismus hat hierbei eine lediglich sozial- und markttechnische Aufgabe zu erfüllen: nämlich die Abstimmung der Einzelpläne von Angebot und Nachfrage. Dieser Preismechanismus ist aber, die Praxis beweist das Tag für Tag, sozial blind. Auch dann, wenn er – technisch gesehen – störungsfrei funktioniert, können seine Ergebnisse den allgemeinen gesellschaftspolitischen Zielen zuwiderlaufen.

Die in solchen Fällen notwendige Beeinflussung der Marktergebnisse verlangt jedoch in der Regel nicht, dass dieser

Abstimmungsmechanismus für die Einzelpläne aufgegeben wird und ein verwaltungswirtschaftliches System die Marktwirtschaft einnimmt. Die notwendige Einflussnahme kann vielmehr in der Weise erfolgen, dass die Marktbedingungen neu gestaltet werden oder dann institutionelle Veränderungen auf dem betreffenden Markte erfolgen. Die Einflussnahme kann aber auch dadurch geschehen, dass direkt auf die Zielsetzungen eingewirkt wird, die das Handeln der Marktpartner bestimmen. Ich meine damit in unserem Lande die Unterstützung des Wohnungsbaues für minderbemittelte oder kinderreiche Familien oder die Erstellung von Alterswohnungen usw. Die Wirtschaftsgestaltung im Sozialstaat gründet sich auf ein Marktgeschehen, indem der Wettbewerb das Handeln der Marktparteien bestimmt. Dieser Wettbewerb begrenzt und kontrolliert die wirtschaftliche Macht; in der Regel zwingt auch dieser Wettbewerb dazu, grösstmögliche Marktleistungen zu erbringen. Unter bestimmten Voraussetzungen löst dieser Wettbewerb auch das sogenannte «Selektionsproblem» auf der Angebotsseite wirtschaftlich und sozial befriedigend, das heisst die Frage, welche Anbieter sich an der Deckung der Marktfrage beteiligen und welche nicht. Die Erhaltung und Förderung des Wettbewerbs ist daher überall dort, wo er diese Leistung erbringen kann, ein notwendiges Postulat sozialstaatlicher Wirtschaftspolitik. Denken wir dabei an unsere Versorgung mit Lebensmitteln oder Textilien. Kein Mensch in unserem Lande würde heute postulieren, dass der Staat nach unten korrigierend in das Preisgefüge des Lebensmittel- oder Textilhandels einzugreifen habe. Der Konkurrenzkampf und damit der Wettbewerb haben für den Konsumenten eindeutig vorteilhafte Bedingungen geschaffen. Im Hinblick auf das uns beschäftigende Problem, nämlich den Wohnungsmarkt, sind aber Einschränkungen zu den vorangegangenen Folgerungen anzubringen. Die eine Einschränkung ist: Wo ein Leistungsaustausch auf dem Markte besteht und nicht wirksam organisiert werden kann – ich denke an die Bodenpreise –, muss das Abstimmungssystem des Preismechanismus durch das des Planes ersetzt werden – also auch im Sozialstaat. Die Koordinierung der meisten Investitionen im Infrastrukturbereich – ein Fundamentalproblem der Regional- und Landesplanung – ist das Musterbeispiel hierfür. Die zweite Einschränkung: Die Wirkung des Preismechanismus und der wirtschaftlichen Konkurrenz kann von Fall zu Fall auf bestimmten Märkten oder in bestimmten Situationen ausfallen. Dies trifft in unserem Falle seit Jahren auf dem Wohnungsmarkt zu. Eine echte Konkurrenz und ein echter Wettbewerb sind in diesem Sektor nicht vorhanden. In einer solchen Situation lässt sich nun einfach der ordnende staatliche Eingriff, mindestens in einem Teilgebiet, nicht entbehren, und es ist notwendig, dass temporär oder lokal Eingriffe in den Markt- und Preismechanismus vorgenommen werden. Eine Feststellung hierzu: Der Markt- und Preismechanismus darf eben nur als das angesehen werden, was er seiner technischen Funktion nach ist. Er ist ein Instrument zur Lösung wirtschaftlicher und sozialer Produktions- und Verteilungsaufgaben. Er kann und darf nie zum Selbstzweck werden. Mit diesen Ausführungen wollte ich die Praxis der Versorgung in unserem Sozialstaat interpretieren. Nicht angesprochen habe ich damit die Hauptfrage unserer Bestrebungen: nämlich die Wohnungsversorgung, die sich in ein sozialstaatliches Wirtschaftssystem widerspruchsfrei einfügt und die den allgemeinen Zielen unserer Gesellschafts- und Wirtschaftspolitik und Ordnung entspricht.

### Freie Konsumwahl des Individuums

Eindeutig ist, dass diese Wohnungsversorgung durch die uneingeschränkte freie Konsumwahl des Individuums beziehungsweise der Familien gekennzeichnet sein sollte. Der einzelne, das heisst die Familie soll frei darüber entscheiden

können, wie er seinen Wohnbedarf deckt. Diese Freiheit ist jedoch eine lediglich formale, wenn nicht die folgenden Grundsätze Beachtung und Verwirklichung finden:

1. Das Wohnungsangebot muss auf jedem lokalen Markt quantitativ und qualitativ dem individuellen Wohnbedarf in der ganzen Mannigfaltigkeit seiner Formen entsprechen, und es muss alle Träger von Wohnungsbedarf berücksichtigen.

Dies ist eine dauerhaft gestellte Aufgabe, die mit der Beseitigung eines statistischen Wohnungsdefizits nicht gelöst ist. Diese Aufgabe verlangt vielmehr den ständigen Einsatz unternehmerischer Kräfte in der Neuproduktion und im Angebot eines jeweils bedarfsgerecht gehaltenen Wohnungsbestandes, darüber hinaus aber auch die Mithilfe des Staates.

2. Die quantitativ wie qualitativ hinreichende Wohnungsverorgung hat zu Mietpreisen beziehungsweise Lasten zu erfolgen, die nach allgemein akzeptierbaren sozialnormativen Vorstellungen als tragbar angesehen werden können. Soweit Marktmieten beziehungsweise marktgerechte Lasten diese Grenze der Tragbarkeit übersteigen, ist eine Hilfeleistung durch die öffentliche Hand zu erbringen. Die Begründung für eine Hilfeleistung liegt im folgenden:

Ein Wohnungsbedarf von anerkannt existentieller Bedeutung, der mangels Kaufkraft nicht zu marktwirksamer Nachfrage werden kann – dies trifft ja in unserem Lande in den Ballungszentren für die meisten jungen Leute und für die Betagten zu –, ist im Sozialstaat kein ausschliesslich privates Problem. Die Vitalsituation des Menschen wird durch seine Wohnbedingungen in entscheidendem Masse beeinflusst. Viele Menschen sind aber aus eigenem Leistungsvermögen nicht in der Lage, sich den ihren Bedürfnissen angemessenen Wohnraum auf dem Markt oder in Selbstversorgung zu beschaffen. Sie bedürfen daher der Hilfe.

Fassen wir die grundsätzlichen Überlegungen zu den Anforderungen zusammen, die in einem Sozialstaat an die Wohnungsverorgung zu stellen sind, so erhalten wir die folgenden Postulate:

Freie Wahl seitens der Wohnungskonsumenten;  
ein quantitativ wie qualitativ hinreichendes, bedarfsgerechtes Wohnungsangebot auf allen Wohnungsmärkten und für alle Träger des Bedarfs;  
permanente Verbesserung der allgemeinen Wohnungs- und Siedlungsverhältnisse (Stichwort: Anpassung an neue Komfortstufen, städtebauliche Erneuerungen usw.);  
tragbare Mieten und Lasten.

### **Gebundene Wohnungsproduktion ist notwendig**

Bekanntlich bestehen in unserer Wohnungswirtschaft heute ein freier und ein gebundener Bereich nebeneinander. Als gebunden möchte ich jenen Wohnungsmarktanteil bezeichnen, der die vor 1947 erstellten Wohnungen umfasst, welche heute noch dem Kündigungsschutz und mindestens teilweise der Preiskontrolle unterstehen; gebunden möchte ich auch den Bestand an genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungen bezeichnen. Der Marktanteil an gebundenen Wohnungen dürfte um 30 Prozent betragen. Die Gegner staatlicher Eingriffe in der Wohnungsverorgung behaupten nun immer wieder, dass der gebundene Wohnungsbau die Wettbewerbsbedingungen verfälsche und damit den Anreiz zur Produktion lähme. Betrachtet man nun aber die Wohnungsverorgung der letzten zehn Jahre, so zeigt es sich, dass der gebundene Bereich in der Wohnungsverorgung an der jährlichen Neuproduktion heute einen Anteil von höchstens 10 Prozent erreicht. Genauer ausgedrückt, in der Wohnungsproduktion der letzten zehn Jahre betrug der Anteil von mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen, seien es Genossenschaftswohnungen, Alterswohnungen oder Kommunalwohnungen, an der Jahresproduktion höchstens 10 Pro-

zent. Von einer Wettbewerbsbehinderung kann daher nicht gesprochen werden.

Der ungenügende, ja sich wieder verschlechternde Leerwohnungsbestand beweist trotz der aussergewöhnlich hohen Wohnungsproduktion im ungebundenen Bereich, dass wir weit davon entfernt sind, in der Wohnungsverorgung Markt- und damit Wettbewerbsbedingungen zu erhalten, wie sie in anderen Wirtschaftsgebieten unseres Landes längst vorhanden sind. Damit ist auch die Frage, ob wir heute auf einen gebundenen Bereich in der Wohnungsverorgung verzichten können, rasch beantwortet.

Auf einen gebundenen, das heisst auf einen von der öffentlichen Hand geförderten Bereich im Wohnungsbau kann solange nicht verzichtet werden, als ein marktwirtschaftliches System Lücken entstehen lässt, die aus sozialen Gründen nicht hingenommen werden können. In den Vorkriegswohnungen der ABZ zum Beispiel beträgt der Anteil an Betagten, das heisst an Mietern, die aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sind und die neben der AHV nur über Kleinstrenten, also keine Pensionen verfügen, 10 bis 11 Prozent. Das Einkommen schwankt je nach Alter der Betagten und Höhe allfälliger Kleinstrenten und Teileinkommen zwischen 338 bis 860 Franken. Die Mietzinse für die Betagten in diesen Vorkriegswohnungen belaufen sich auf 110 bis 120 Franken im Monat. Es sind dies grösstenteils noch Ofenheizungswohnungen, Wohnungen mit Vorfenstern, ja zum Teil sogar Wohnungen ohne Bäder, das heisst die Badegelegenheit befindet sich in der Waschküche. Die im Gang begriffene Modernisierung dieser Wohnungen, das heisst die Umstellung auf Zentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung, Doppelverglasung usw., bringt Mietzinserhöhungen zwischen 50 und 80 Franken je Wohnung. Das heisst, die Wohnungen kosten nach erfolgter Modernisierung zwischen 160 und 200 Franken im Monat. Verglichen mit den Mietpreisen der Neubauwohnungen sind dies angesichts des angepassten Komfortstandards ausgesprochen preiswürdige Wohnungen. Und doch sind diese Aufschläge für die Betagten untragbar. Fast in jedem Falle müssen die Aufschläge bis zum Ableben der Betroffenen teilweise oder ganz von der Genossenschaft übernommen werden. Das Gegenstück: In Effretikon sind in den letzten Monaten in einer genossenschaftlichen Grosssiedlung eine grössere Anzahl von Wohnungen im sozialen und allgemeinen Wohnungsbau zur Vermietung gebracht worden. Jahresmiete für Vierzimmerwohnungen 3600 bis 4500 Franken. Wenn das Fraueneinkommen nicht mit einbezogen wird, so liegt der Durchschnitt des Jahreseinkommens der einziehenden jungen Ehepaare zwischen 13 000 und 15 000 Franken. Das heisst, dass der Mietzins dieser von der öffentlichen Hand unterstützten Wohnungen immer noch 20 bis 25 Prozent des Einkommens beansprucht. In der gleichen Siedlung werden auch freitragende Wohnungen erstellt. Bei den angeführten Jahreseinkommen macht der Anteil des Mietzinses im freitragenden Wohnungsbau bereits 30 bis 35 Prozent aus.

### **Hochkonjunktur und Versorgungslücken**

Unter den heutigen Wettbewerbsbedingungen wird eine ungebundene Wohnungsverorgung nicht in der Lage sein, den sozial anzuerkennenden Wohnungsbedarf befriedigen zu können. Denn das erwerbswirtschaftlich orientierte Angebot stellt sich in einem freien Wohnungsmarkt auf die kaufkräftige Nachfrage ein, nicht aber auf nichtmarktwirksamen Bedarf, und es hat sich in all den vergangenen Jahren gezeigt, dass der freie Wohnungsmarkt nicht bereit ist, jeden Träger von Wohnungsbedarf zu bedienen. Für die Wohnungsverorgung von kinderreichen Familien und wirtschaftlich oder sozial Schwachen findet sich kein hinreichendes Angebot unter ausschliesslich erwerbswirtschaftlichen Bedingungen und bei uneingeschränktem Wettbewerb. Eine Versorgungs-

lücke wird sich daher auch in einem rein marktwirtschaftlichen System immer wieder einstellen.

Diese Versorgungslücke kennzeichnet sich wie folgt:

1. Unter erwerbswirtschaftlichen Bedingungen findet sich erfahrungsgemäss nicht für jeden Träger des Wohnungsbedarfs ein Träger des Angebots.
2. Der Wohnungsstandard erreicht unter diesen Bedingungen nicht durchgehend das Niveau, das den gegenwärtigen und im Zuge der allgemeinen Wohlstandssteigerung sich noch erhöhenden Komfortvorstellungen entspricht.
3. Die Mieten und Lasten werden für viele Personen das sozial-normativ tragbare Niveau übersteigen.

Diese Aussagen finden ihre Bestätigung in den tatsächlichen Situationen auf den Wohnungsteilmärkten in unseren verschiedenen Ballungsgebieten. Im Januar dieses Jahres wurde der Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Zürich mit 157 772 angegeben. An leerstehenden Wohnungen wurden am 1. Februar 1969 ganze 15 gemeldet; vor Jahresfrist waren es immerhin 47. Von diesen 15 leer gemeldeten Wohnungen waren deren 12 nigelnagelneu, und die Mietzinse betragen über 5000 Franken im Jahr.

Diese Situation passt sehr schlecht ins Bild des seit über zwei Jahrzehnten anhaltenden Wirtschaftsaufschwungs in unserem Lande. Während sich das gesamte Bauvolumen (Hoch- und Tiefbau) in den letzten Kriegsjahren im Durchschnitt auf rund eine halbe Milliarde Franken belief, erreichte es zehn Jahre nach Kriegsende nahezu die Summe von 4 Milliarden Franken, stieg 1960 auf über 6 Milliarden an und bewegt sich seit 1965 um einiges über 12 Milliarden Franken. Seit Beendigung des Zweiten Weltkrieges, besonders aber seit dem 1960 einsetzenden konjunkturellen Wiederaufschwung, der zu einer Verdoppelung der Zahl der Fremdarbeiter führte, hat sich die Mangellage in der Wohnungsverorgung fast ständig verschärft.

Wohl hat der Bund, zusammen mit den Kantonen und Gemeinden, gegen Ende der vierziger Jahre durch die Gewährung von grosszügigen Beiträgen à fonds perdu an Bauinteressenten die Wohnbautätigkeit gefördert. Diese Aktion wurde aber leider 1950 vor voller Deckung des Nachholbedarfs eingestellt. Dieser Nachholbedarf wurde dann weitergeschleppt und stieg mit der Zeit noch stärker an, so dass die Eidgenössische Wohnbaukommission per Ende 1962 ein Manko von rund 30 000 Wohnungen ermittelte. Infolge dieses beträchtlichen Nachholbedarfs konnte die 1936 eingeführte Mietzinsbewirtschaftung auch 1964 bei Ablauf der Geltungsdauer des Verfassungszusatzes über die Weiterführung befristeter Preiskontrollmassnahmen noch nicht vollends aufgehoben werden, sondern die Mietpreiskontrolle für Altwohnungen, das heisst für vor dem 1. Januar 1947 erstellte Objekte, wurde, um unangemessenen Mietzinserhöhungen vorzubeugen, wo nötig noch bis Ende dieses Jahres durch das System der Mietzinsüberwachung ersetzt.

Da erst das Gleichgewicht am Wohnungsmarkt, das heisst ein anhaltender Leerwohnungsbestand von wenigstens 1 bis 1½ Prozent, eine Gewähr zum Nachlassen übersetzter Bau-, Boden- und Mietpreise bietet, hat der Bundesrat – leider ein volles Dutzend Jahre zu spät – eingesehen, dass ohne eine Förderung des Wohnungsbaues seitens des Staates ein alle Träger der Nachfrage befriedigendes Angebot in der Wohnungsverorgung nicht zu erzielen sein wird.

Zur Erinnerung: Im Jahre 1962 wurde die Eidgenössische Wohnbaukommission beauftragt, Vorschläge für Massnahmen zur Normalisierung des Wohnungsmarktes auszuarbeiten. Die gross angelegte Untersuchung der unter dem Vorsitz von Dr. E. Böhler, Professor für Volkswirtschaftslehre an der ETH, stehenden Eidgenössischen Wohnbaukommission ermittelte für die Zeit von 1961 bis 1970 einen Bedarf von insgesamt 470 000 Wohnungen, wovon etwa 230 000 von 1966 bis 1970 erstellt werden sollten. Das von der Eidgenössischen Wohnbaukommission als ausreichend bezeichnete

Angebot von jährlich durchschnittlich 50 000 Wohnungen wurde in der Folge teils beträchtlich übertroffen, teils knapp erreicht.

## Fehleinschätzungen

Die jeweils am 1. Dezember in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern vorgenommene Erhebung des Leerwohnungsbestandes ergab 1965 gegenüber dem 1. Dezember 1964 eine merkliche Zunahme der leerstehenden Wohnungen. Dieser Leerwohnungsbestand wies aber regional ganz bedeutende Unterschiede auf. Lange vor der Veröffentlichung der Ergebnisse des angeführten Leerwohnungsbestandes per 1. Dezember 1965 wurde in der «NZZ» die Auffassung vertreten, es sollten die 1963 bekanntgegebenen Schätzungen der Eidgenössischen Wohnbaukommission auf Grund der demographischen Entwicklung und des Fremdarbeiterabbaus überprüft werden, bevor eine neue Unterstützungsaktion des Bundes zugunsten des Wohnungsbaues gestartet werde, denn neue Berechnungen hätten ergeben, dass der in den Jahren 1966 bis 1970 vorauszu sehende durchschnittliche jährliche Neuwohnungsbedarf nicht 50 000, sondern lediglich 35 000 bis 40 000 Wohnungen betragen dürfte. In der Märzsession des eidgenössischen Parlaments im Jahre 1966 hat dann der freisinnige Nationalrat Dr. Eibel in einer «Kleinen Anfrage» den Bundesrat ersucht, die seinerzeitigen Untersuchungen der Eidgenössischen Wohnbaukommission «im Lichte der jetzigen Verhältnisse überprüfen zu lassen, damit die Diskussion wieder auf einwandfreier Zahlengrundlage geführt werden kann». Der Bundesrat beauftragte hierauf den Nachfolger von Prof. Böhler auf dem Lehrstuhl für Nationalökonomie an der ETH, Professor Dr. H. Würgler, mit der angeforderten Überprüfung. Professor Würgler kam zum Ergebnis, dass für die Periode 1966 bis 1970 mit einem Gesamtbedarf von rund 200 000 Wohnungen zu rechnen sei. Die Praxis zeigte nun aber, dass mit einem Bau von 200 000 Wohnungen das Ziel nicht erreicht wird, wonach bis zum nächsten Jahr, also bis 1970, das Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt hergestellt ist. Es war einfach abwegig, auf Grund des Leerwohnungsbestandes von 1964/65 die 1963 von der Eidgenössischen Wohnbaukommission ermittelte jährliche Bedarfsziffer von rund 50 000 Wohnungen als übersetzt zu bezeichnen. In der neuen Schätzung wurde für die ausländische Bevölkerung nur noch ein jährliches Wachstum von einem Prozent angenommen, während sie sich in den der Schätzung vorangehenden fünf Jahren um durchschnittlich 13 Prozent pro Jahr vermehrt hatte. Hinzu kommt die immer stärker an den Tag tretende Erfahrung, dass angesichts des in allen Ballungszentren herrschenden Mangels an geeigneten Alterswohnungen und Alterswohnheimen als Folge der sich immer stärker abzeichnenden Überalterung unserer Bevölkerung vor allem die preisgünstigen Altwohnungen während einer viel längeren Periode als früher notgedrungen unterbesetzt dem Markte entzogen bleiben. Die wirkliche Situation zeigt sich drastisch im Leerwohnungsbestand per 1. Dezember 1968. Während noch Ende 1967 in den Kommentaren der Banken auf die Gefahren eines zunehmenden Leerwohnungsbestandes hingewiesen und zur Zurückhaltung in der Krediterteilung ermahnt wurde, lag am 1. Dezember 1968 der Leerwohnungsbestand in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern nur bei 0,36 Prozent, in den vier grössten Städten sogar ganz erheblich unter dieser Ziffer.

Diese Feststellung zeigt einmal mehr, dass Schätzungen nicht in Einklang mit den tatsächlichen Bedarfsfaktoren in der Wohnungsverorgung zu bringen sind. Durchgeht man die Zielsetzungen des Bundes, wie sie vom Delegierten für Wohnungsbau, Herrn Ing. Berger, in unserem Verbandsorgan, dem «Wohnen», Nr. 6, festgehalten sind, so stellt man fest, dass einerseits die direkten Hilfen im Wohnungsbau eingestellt, andererseits bessere Voraussetzungen und Grundlagen

für die Bauproduktion geschaffen werden sollen; dies in erster Linie durch langfristige Planung und Baulanderschliessung, Ausbau der Infrastruktur, Anpassung der gesetzlichen Bestimmungen an die Entwicklung, Beschleunigung der Bauverfahren usw.

### **Langfristige Planung und Sofortaktionen dürfen sich nicht ausschliessen**

Wir brauchen *heute* Wohnungen und nicht erst im Anschluss an langfristige Planungen, wir brauchen *heute* eine Förderung des Wohnungsbaues und nicht erst, wenn sich die Gemeinden dazu entschlossen haben, ob sie mit Hilfe des Staates die Baulanderschliessung vorantreiben wollen. Hinzu kommt, dass die Hilfe des Staates bei der Baulanderschliessung noch lange keine Gewähr bietet, dass die Bodenpreise nicht noch rascher steigen. Praktische Beispiele belegen eigentlich gerade das Gegenteil. Wenn der Üetlibergdurchstich in Angriff genommen und damit die rasche Erreichung neuer Wohngebiete im Raume ennet dem Üetliberg Tatsache wird, so dürften die Landpreise nach den bisherigen Erfahrungen keineswegs fallen, sondern eher kräftig ansteigen. Die heute in diesen Gebieten schon vorgenommenen spekulativen Landkäufe belegen diese Aussage. Im Artikel von Herrn Ing. Berger ist in einem sehr kleinen Abschnitt auch vom gemeinnützigen Wohnungsbau die Rede. Es heisst in diesem Absatz: «Durch die Einschaltung gemeinnütziger Wohnungsunternehmungen kann auch die Kontinuität im Wohnungsbau und damit eine gleichmässige Beschäftigung der Bauwirtschaft erzielt werden. Diese Kontinuität stellt eine wichtige Voraussetzung für eine wirtschaftliche Produktion und für die Preisstabilität dar.»

Hier beginnen nun unsere eigenen Versorgungsprobleme. Die Tätigkeit der Wohnbaugenossenschaften beruht auf dem Selbstkostenprinzip. Der Einsatz eigener, langfristig zu engagierender Mittel ist nur über den Erneuerungsfonds möglich. Angesichts der heutigen Landkosten wird es mittleren und kleineren Baugenossenschaften immer weniger möglich, über die beschränkten Mittel des Erneuerungsfonds Bauland in grösserem Ausmass zu erstehen. Hinzu kommt die Tatsache, dass bis zur Baureife solcher Grundstücke im Mittel fünf bis acht Jahre verstreichen und damit die dem Erneuerungsfonds entzogenen Mittel für die Erfüllung der eigentlichen Zweckbestimmung nicht zur Verfügung stehen.

Ein weiteres Problem stellt die Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaues dar. Schon die jetzige Lösung, wonach die Anlagekosten mit Hilfe der öffentlichen Hand lediglich bis auf 90 Prozent finanziert werden, wirft für die Baugenossenschaften fast unlösbare Probleme auf. Wenn sich nun der Bund künftig der direkten Beteiligung im gemeinnützigen Wohnungsbau entzieht, wird das in vielen Gebieten unseres Landes zwangsweise zum Erliegen des genossenschaftlichen Wohnungsbaues führen.

Die Anfänge einer Wohnungsversorgung durch gemeinnützige Wohnungsunternehmungen gehen auf viele Jahrzehnte zurück. Diese Unternehmungen entstanden aus der humanitären, karitativen und sozialreformerischen Gesinnung des liberalen Bürgertums, dem sich später die der Not entsprungene Kräfte der Selbsthilfe zugesellten. Die Merkmale der Versorgungstätigkeit gemeinnütziger Wohnungsunternehmen sind in einem langen Wachstums- und Entwicklungsprozess entstanden. Dieser Prozess ist deshalb so interessant, weil er sich in stetiger Auseinandersetzung mit der Frage, wo und mit welchen Mitteln der Staat Versorgungsaufgaben übernehmen soll, vollzogen hat. Wenn sich in der Wohnungswirtschaft freie und gemeinnützige Unternehmungsver-sorgung nebeneinander gehalten und entwickelt haben, so mag das nicht zuletzt daran liegen, dass von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eine unverkennbare Versorgungslücke geschlossen wird. Die heute noch unverändert wirk-

same Besonderheit der gemeinnützigen Wohnungsversorgung besteht ja gerade darin, dass sie sich seit ihrem Bestehen darauf richtet, denjenigen Menschen zu helfen, die infolge ihrer wirtschaftlichen oder sozialen Position innerhalb der Gesellschaft nicht in der Lage sind, eine angemessene Wohnungsversorgung zu erreichen. Unserem Verband, unseren Genossenschaften und den uns nahestehenden Wirtschafts- und Berufsorganisationen obliegt es daher, durch geeignete Vorstösse dafür besorgt zu sein, dass das Wirken der gemeinnützigen Wohnungsunternehmungen nicht zum Erliegen kommt.

Diese Vorstösse sollen in der Richtung wirken, dass für die Beschaffung von Bauland für gemeinnützige Wohnbauten Landbevorschussungen ausgerichtet werden, dass die Finanzierung durch entsprechende Darlehen über die erste Hypothek hinaus erleichtert und von Fall zu Fall die Mietpreise mittels einer entsprechenden Zinsgestaltung für diese Darlehen den Bedürfnissen der Mieter angepasst werden können.

### **Die Wohnung — Grundpfeiler menschlicher Existenz**

Das Leben des Menschen wird von seiner Wohnung ebenso geprägt, wie der Arbeitsplatz als Grundlage seiner Existenz vonnöten ist. Es ist daher ein gesellschaftliches Grundrecht jedes Individuums, dass wir ihm zu einer Wohnung verhelfen, die seinen Möglichkeiten und seinen Wünschen entspricht. Es ist nicht möglich, wie bei den Warenmärkten allein über den Preis den Markt regulieren zu wollen, weil Wohnungen nicht durch andere Güter oder durch mindere Qualität ersetzt werden können. Es kann und darf nicht das Ziel eines freien Wohnungsmarktes sein, ganze Gruppen der Bevölkerung permanent unterversorgt zu lassen, ausgerechnet bei der Wohnung, die eine der Existenzgrundlagen ist. Ebenso wie die öffentliche Förderung des Wohnungsbaues aus sozialpolitischen Gründen noch über lange Zeit erhalten bleiben muss, verlangt die Wirtschaftspolitik, dass das Volumen des gesamten Wohnungsbaues nicht zurückgeht.

In den Jahren ab 1960 ist der freitragende Wohnungsbau durch die Konjunktur so verstärkt worden, dass der soziale Wohnungsbau, an der gesamten Wohnungsbaurate gemessen, immer mehr zurückging. Die Dynamik der wirtschaftlichen Expansion rief im Wohnungsbau eine hohe Nachfrage hervor. In den jeweils ausgewiesenen hohen Wohnungsbauraten kam in nicht unbeträchtlichem Masse auch Wohnungsbedarf zur Deckung, dessen Befriedigung unter sozialen Aspekten nicht unbedingt vordringlich war. Ich denke zum Beispiel an die Erstellung von Zweit- und Ferienwohnungen. In der gegenwärtigen konjunkturellen Situation gewinnt aber die Vorsorge für die Deckung des sich laufend erneuernden sozialen Bedarfs aus sozial- und wirtschaftspolitischen Gründen wieder an entscheidender Bedeutung. Ich meine, es geht nach wie vor um die Beseitigung des in den Brennpunkten immer noch bestehenden Fehlbestandes an geeigneten Wohnungen für kinderreiche Familien, für junge Ehepaare und alte Menschen. Im Zuge der Stadterneuerungen und der sich immer stärker ausdehnenden Infrastruktur wird ausserdem laufend weiterer Bedarf entstehen.

Die Wohnungsknappheit und die Mietzinsnot können nur durch vermehrtes Angebot an Wohnraum zu tragbaren Preisen behoben werden. Ist dies nicht möglich, stehen wir vor der nächsten Runde einer gravierenden Preis-Lohn-Preis-Spirale.

Die Wohnungsversorgung durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen soll nach wie vor dem heutigen und künftigen Wettbewerb und den sich entwickelnden Marktgegebenheiten entsprechend dort Platz greifen, wo es die Verhältnisse erfordern. Die Dienstbereitschaft unserer Baugenossenschaften hat weiterhin pionierhaft zu wirken. Dem Staat ist es aber aufgetragen, durch zusätzliche öffentliche Förderung diese Leistungen zu optimieren.