Die finanziellen Schwierigkeiten im Wohnungsbau

Autor(en): **Nydegger, A.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **42 (1967)**

Heft 7

PDF erstellt am: **27.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-103741

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

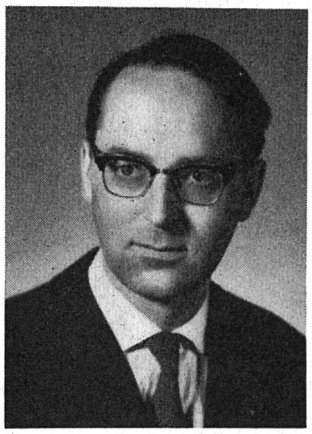
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Die finanziellen Schwierigkeiten im Wohnungsbau

Referat von Prof. Dr. A. Nydegger, St Gallen, anlässlich der Jahrestagung 1967 des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen



Sie wissen alle aus eigener Erfahrung, wie die Hypothekarzinsen in letzter Zeit gestiegen sind und wie manche Bank in der Gewährung von Baukrediten und Hypotheken, besonders von Hypotheken im zweiten Rang, zurückhaltend geworden ist, und Sie können an selbsterlebten Beispielen belegen, wie die Wohnbautätigkeit dadurch in Mitleidenschaft gezogen wurde. Aus diesem Grund sehe ich meine heutige Aufgabe nicht darin, Ihnen die gegenwärtig bestehenden Schwierigkeiten aufzuzählen, sondern ich möchte mich auf die Frage konzentrieren, *ob und wie diese Schwierigkeiten überwunden werden können.*

Automatische Überwindung der Schwierigkeiten?

Vorweg muss man sich freilich fragen, ob die Kapitalknappheit nur vorübergehend ist, so wie im Jahr 1958. Wird sie in einigen Monaten von selbst wieder abklingen und neuerdings einer Situation Platz machen, wo die Banken einem mit Kreditofferten zu 4 Prozent oder noch weniger geradezu nachlaufen werden? Bestände diese Aussicht, so brauchten wir uns zum Thema nicht weiter zu äussern. Eine gewisse Entspannung kündigt sich in der Tat an, aber es wird keine Rückkehr zu den früheren paradiesischen Zuständen sein. Das Kapital wird langfristig knapp bleiben. Das wird uns bewusst, wenn wir die *Hauptbestimmungsfaktoren von Angebot und Nachfrage auf dem gesamten Kapitalmarkt* betrachten, von dessen Entwicklung ja auch die Wohnbaufinanzierung abhängt.

Hier stehen wir erstens vor der Tatsache, dass die Sparmöglichkeiten für die privaten *Unternehmungen* in Industrie, Handel usw., aber auch für die öffentlichen Unternehmungen im Energie- und Verkehrswesen infolge der schwindenden Gewinnpolster zusehends geringer werden. Das trifft sowohl für die Selbstfinanzierung als auch für jene Mittel zu, welche die Unternehmungen als Bankguthaben oder durch Wertpapierkäufe anderen investierenden Wirtschaftssubjekten überlassen. Die jüngsten Jahresergebnisse sprechen hier eine deutliche Sprache. Dieser Abbröckelungsprozess könnte nur durch eine beträchtliche Wiederankurbelung der Konjunktur, besonders der Exportkonjunktur, überwunden werden, aber dann würden unsere Behörden zur Dämpfung der Inflation vermutlich wieder kräftiger auf die Konjunkturbremsen treten. Die Unternehmungen werden also eher weniger sparen können als bisher und ganz im Gegenteil vermehrt als Nachfrager auf dem Kapitalmarkt in Erscheinung treten. Das wiegt um so schwerer, als laut nationaler Buchhaltungsstatistik fast die Hälfte des gesamten schweizerischen Sparvolumens von den Unternehmungen aufgebracht wird.

Nicht viel anders entwickeln sich die Dinge bei der *öffentlichen Hand.* Nach Jahren mit Rechnungsüberschüssen, mit hohen Selbstfinanzierungsquoten bei öffentlichen Investitionen, zum Teil sogar mit einer Entschuldung und damit einer Rückführung von Mitteln an den Kapitalmarkt, hat sich das Blatt gewendet und haben die Ausgaben angefangen, den Einnahmen davonzulaufen, zuerst bei den Kantonen (als Ganzes genommen), dann bei den Gemeinden, und spätestens nächstes Jahr wird dies auch beim Bund der Fall sein. So tragen auch die öffentlichen Gemeinwesen das Ihrige zur Verengung des Kapitalmarktes bei. Ihre Ersparnisse reichen zur Deckung des viel zu lang zurückgestauten Investitionsbedarfs immer weniger aus, und ihre jetzt schon hohen Ansprüche an den Kapitalmarkt werden weiter steigen.

Besser ist die Situation bei den *privaten Haushalten* und *Sozialversicherungen.* Ihre Spartätigkeit wird etwa im bisherigen Umfang weiter zunehmen. Die privaten Haushalte steuern jedoch nur etwa einen Fünftel, AHV/IV und Pensionskassen rund einen Sechstel zur gesamten Sparbildung bei, und das genügt nicht, um die Lücken zu schliessen.

Auch der *Kapitalimport* bietet keinen Ausweg. Ohne entsprechende Mehreinfuhr von Gütern würde er lediglich die Inflation verstärken.

Dasselbe gilt von einer übermässigen *Kreditschöpfung der Banken.* Soweit diese Kreditausweitung grösser ist als die Zunahme des realen Güterstroms, also des realen Bruttosozialprodukts, wird in Zeiten der Vollbeschäftigung die Inflation verstärkt. Aus diesem Grunde ist jede Kreditschöpfung der Banken, die den Zuwachs des realen Güterstroms übertrifft, abzulehnen. Abzulehnen ist darum auch die Wohnbauförderung durch eine derartige Kreditausweitung der Banken. Es ist zu begrüssen, dass auch nach Aufhebung des Kreditbeschlusses am 15. März die Banken unter dem sanften Druck der Nationalbank sich bereit erklärten, ihr Kreditvolumen bis Ende 1967 höchstens auf 107 Prozent des Standes Ende 1966 auszudehnen. Auch dieser Zuwachs ist gemessen am Zuwachs des Sozialprodukts und Sparvolumens noch recht hoch.

Unsere Übersicht über die wichtigsten Bestimmungsfaktoren auf dem Kapitalmarkt hat uns gezeigt, dass das Kapital auf lange Sicht knapp bleiben wird, und was für den allgemeinen Kapitalmarkt gilt, trifft automatisch auch für den Wohnbausektor zu, es sei denn, dass besondere Vorkehren getroffen werden.

Bevor wir uns mit diesen Vorkehren beschäftigen, wollen wir aber noch einen Blick auf die *kurzfristige* Lage des Kapitalmarktes werfen. Ich habe am Anfang erwähnt, dass sich zurzeit eine gewisse Entspannung ankündige. Die Gründe sind die folgenden:

Solange die Zinsen des *langfristigen* Kapitals, also vor allem der Obligationenanleihen und Hypotheken, im Steigen begriffen waren, hielten die Kapitalgeber (und ich meine hiemit weniger die Banken als die Sparer aller Art) zurück, denn sie wollten naturgemäss von den späteren, noch höheren Zinsen profitieren. Es ist leicht einzusehen, dass die Lage auf dem langfristigen Markt dadurch noch weiter verschärft wurde. Diese grundsätzlich langfristigen Ersparnisse blieben dem langfristigen Kapitalmarkt fern und wurden statt dessen den Banken nur *kurzfristig* zur Verfügung gestellt. Die Banken ihrerseits konnten diese Gelder aus Liquiditätsgründen auch nur kurzfristig weitergeben, und dies erfolgte auf Grund der besonders günstigen Zinsen vor allem auf dem Eurodollarmarkt, was einem Kapitalexport gleichkam.

All dies kam aber einer Verfälschung der natürlichen Kapitalentwicklung gleich. Früher oder später musste das Pendel zurückschwingen, und zwar in jenem Moment, wo die Besitzer dieser Wartegelder zur Ansicht kamen, nun sei die maximale Zinshöhe erreicht. Das ist heute der Fall. Jetzt werden die provisorisch kurzfristig deponierten Mittel sogar in derart grossen Mengen auf dem langfristigen Kapitalmarkt angeboten, dass gewisse Obligationenanleihen um das Zehn- bis Zwanzigfache überzeichnet worden sind und die Zinsen der allerneusten Anleihen sogar schon wieder abzubröckeln beginnen. Der Rückgang wird vermutlich noch etwas weitergehen. Denn nun fangen plötzlich die Emittenten von Obligationenanleihen, also die *Nachfrager* von langfristigem Kapital, an, Zurückhaltung zu üben in der Hoffnung, die Zinsen würden weiter sinken und sie könnten ihr Kapital in einigen Monaten noch billiger aufnehmen. Wie lange wird *diese* Entwick-

lung andauern? So lange, bis erstens die Nachfrager aus Liquiditätsgründen nicht mehr weiter zuwarten können, und zweitens für die Anbieter andere Anlagen statt der Obligationenanleihen ebenso interessant werden, also zum Beispiel Pfandbriefe, Kassaobligationen, Hypotheken. Dem Hypothekarmarkt fliessen heute schon wieder mehr Mittel zu als auch schon.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass immer wieder gewisse Zinsausschläge nach oben und unten um die langfristige Marktentwicklung stattfinden werden. Und nachdem die Zinsen bis anfangs 1967 nach oben übermarcht hatten, kündigt sich nun ein Umschwung auf die entgegengesetzte Seite an. Wichtiger als diese kurzfristigen Schwankungen sind jedoch die langfristigen Grundtendenzen, und hier muss ich mit aller Deutlichkeit wiederholen, dass das Kapital auf lange Sicht knapper bleiben wird als vor 1964/65. Das gilt für den langfristigen Kapitalmarkt allgemein und natürlich auch für den Wohnungsbau.

Wieviel Wohnbauförderung?

Wir werden uns also zu überlegen haben, was zur Erleichterung und Aufrechterhaltung des *notwendigen* Wohnbauvolumens langfristig vorgekehrt werden kann und soll. Ich betone: *des notwendigen Wohnbauvolumens.* Was unter «notwendig» zu verstehen ist, müsste eigentlich in einem Referat für sich behandelt werden, so komplex ist diese Frage. Ich muss mich deshalb mit einigen Hinweisen begnügen.

Wie Sie wissen, ist die Leerwohnungsziffer im gesamtschweizerischen Durchschnitt im Zunehmen begriffen, und nach den neuesten Schätzungen übertrifft der Reinzugang an Wohnungen den Nachfragezuwachs weiterhin ganz erheblich. Müssen wir also den Wohnungsbau noch besonders fördern? Ist es nicht vielmehr richtig, wenn die Bautätigkeit zurückgeht?

Gegen diese Leerwohnungsziffern wird eingewendet, sie verdeckten die *regionalen* Unterschiede. Auch seien die leeren Wohnungen vor allem in *teuren* Neubauten zu finden; an *billigen* Wohnungen herrsche hingegen nach wie vor akuter Mangel.

Das ist durchaus richtig. Offen ist aber die Frage, wie gross der Mangel an preiswerten Wohnungen wirklich ist. Von der Antwort hängt viel ab, insbesondere wie umfrangreich und massiv die Massnahmen zugunsten der Wohnbaufinanzierung sein müssen. Leider ist eine eindeutige Antwort ein Ding der Unmöglichkeit. Denn es kommt ganz darauf an, was für ein Mietzinsniveau als tragbar und gerecht erachtet wird und was für Wohnansprüche geltend gemacht werden. Je billiger die Miete, desto grösser die Zahl der Interessenten und folglich der Wohnungsmangel. Was aber ist als gerechte Miethöhe anzusehen? Man pflegt die Mietzinsauslagen mit dem Einkommen zu vergleichen, und weil in den vom BIGA veröffentlichten Haushaltungsrechnungen die Miete zurzeit nur einen Anteil von etwa 12 Prozent ausmacht, verurteilt man sie als nicht repräsentativ. Eine kürzliche, sehr sorgfältige Untersuchung der Metron hat jedoch zu ähnlichen Resultaten geführt. Ihr zufolge beträgt der durchschnittliche Mietanteil 14,5 Prozent, bei den 1965 und 1966 gebauten Wohnungen allerdings 22 Prozent. Eine erhebliche Zahl dieser Neuwohnungen wird jedoch von jungen Haushalten bezogen, die eine überdurchschnittliche Einkommenszunahme aufweisen, wodurch die Mietzinsbelastung schon nach ein bis zwei Jahren unter 20 Prozent absinkt. Man darf nicht übersehen, dass in den Haushaltungsrechnungen des BIGA vor dem Zweiten Weltkrieg, zu einer Zeit mit sehr vielen leerstehenden Wohnungen, die durchschnittliche Mietzinsbelastung 17,8 Prozent ausgemacht hatte, und das bei einem Lebenshaltungsniveau, das nicht einmal die Hälfte des heutigen erreichte. Gesamthaft gesehen sind also die heutigen Neubaumieten wohl teuer, für den grössten Teil der Bevölkerung jedoch nicht unerschwinglich und jedenfalls nicht derart hoch, dass sich für alle Neubaubezüger Subventionen oder andere besondere sozialpolitische Massnahmen aufdrängen würden. Klar ist, dass hingegen dem wirtschaftlich wirklich schlecht gestellten und dennoch auf Neuwohnungen angewiesenen Teil unserer Bevölkerung, vor allem vielen alten Leuten und kinderreichen Familien, der unter der Wohnungsnot wirklich leidet, mit staatlichen Mitteln wirkungsvoll geholfen werden soll und muss. Wie gross dieser Teil ist, wie viele Wohnungen für sie zu Vorzugsbedingungen gebaut und vermietet werden sollten, variiert indessen von Region zu Region und von Gemeinde zu Gemeinde. Leider fehlen die Statistiken hierüber fast vollständig. Dennoch hielte ich es für unzweckmässig, wenn eine eidgenössische Instanz mit der Aufgabe betraut würde, die Verhältnisse bis in jedes Detail abzuklären; laufend zu erforschen, wie gross der Mangel an preiswerten Wohnungen an jedem Ort ist, und eigenmächtig zu bestimmen, wo und wieviel in jedem Fall geholfen werden soll. Es ist deshalb richtig, wenn vom Bund aus nur globale Statistiken über den Wohnungsmarkt aufgestellt werden und wenn er im Wohnbaugesetz nur einen globalen Rahmen für die Förderung des Wohnungsbaus errichtet hat, es im übrigen aber den Kantonen und Gemeinden überlässt, die gebotenen Möglichkeiten nach ihrem eigenen Gutdünken und nach den regionalen Erfordernissen einzusetzen. Dies soll dann aber auch in zweckmässiger Weise geschehen. Im Interesse der Sache und aller Beteiligten ist es notwendig, dass die lokalen Interessenten – Behörden, Kantonalbanken, Baugenossenschaften usw. – durch eine richtiggehende und regelmässige Marktforschung den Wohnungsbedarf (und zwar nicht nur den Bedarf an sozialen Wohnungen) in ihrem Einzugsgebiet abklären hinsichtlich genauen Standorts, Wohnungsgrösse, Ausstattung, zumutbarer Mietzins- beziehungsweise Einkommensbelastung usw. Im Konsumgüterbereich ist die Marktforschung nicht mehr wegzudenken. Warum wird sie im Wohnungsbau stiefmütterlich behandelt? Ihre Vorteile wären ausserordentlich zahlreich. Die Bauherrschaften könnten ihre Pläne besser auf den Bedarf ausrichten. Die Banken wären eher bereit, solche Projekte zu finanzieren, als wenn sie wie heute auf Grund der steigenden Leerwohnungsziffern im ungewissen sind, ob die Objekte voll vermietet werden können. Die Diskussionen vor den Abstimmungen zu den Wohnbauvorlagen in Kantonen und Gemeinden könnten versachlicht und Fehlentscheide vermieden werden. Es bestände Gewähr, dass die Subventionen, aber auch jeder andere Franken, der im Wohnungsbau investiert wird, wirklich zweckmässig angewendet wird. Und das ist wichtig! Denn jeder Franken, der im Wohnungsbau investiert wird, steht schliesslich für andere Investitionszwecke in der Industrie, in der Infrastruktur, im Bildungswesen usw. nicht mehr zur Verfügung. Um was für Beträge es dabei geht, zeigt die Überschlagsrechnung, dass in den rund 9000 Ende 1966 leerstehenden Wohnungen weit über eine halbe Milliarde Franken investiert waren, nicht eingerechnet die hiefür notwendigen Erschliessungsinvestitionen der öffentlichen Hand.

Nach diesen Bemerkungen zur Vorfrage über den tatsächlichen Umfang der Wohnungsnot möchte ich nun übergehen zur Hauptfrage meines Referats, nämlich wie die Finanzierung des Wohnungsbaus zweckmässig gefördert werden soll.

Die Bekämpfung der Finanzierungsschwierigkeiten

Es gibt drei grosse Kategorien von hiefür geeigneten Massnahmen:

- eine Ausdehnung des Kapitalangebots
- eine Beschränkung der Kapitalnachfrage
- eine Umlenkung von allgemeinen Kapitalmarktmitteln auf den Wohnungsbau.

Wir wollen die dritte Kategorie vorausnehmen:

1. Umlenkung von Kapital zugunsten des Wohnungsbaus

Es handelt sich hier darum, ein grösseres Stück des gesamten volkswirtschaftlichen Kapitalkuchens dem Wohnungsbau zuzuteilen, als dies bei freiem Spiel der Marktkräfte der Fall wäre.

Die wichtigste Kapitalumlenkungsmassnahme ist zurzeit *Artikel 14 des Wohnbaugesetzes.* Soweit die Verknappung des Kapitalmarkts die Erstellung einer genügenden Zahl von Wohnungen allgemein erschwert, kann der *Bund Darlehen* bis zu 600 Millionen, mit Zustimmung des Parlaments sogar bis zu einer Milliarde Franken gewähren. Der Bundesrat soll die Mittel auf die zweckmässigste Weise beschaffen. Unzweckmässig wäre die Finanzierung durch inflationäre Kreditausweitung, desgleichen aus eigenen Mitteln des Bundes, einmal im Hinblick auf die kritische Lage des Bundesfinanzhaushalts und zweitens deshalb, weil er im Rahmen der Mietzinsverbilligung gemäss Artikel 5 ff. des Wohnbaugesetzes bereits erhebliche Mittel für den sozialen Wohnungsbau aufbringt. Die eidgenössische Finanzverwaltung war deshalb bestrebt, die Darlehensmittel bei den Banken erhältlich zu machen, vor allem bei den Geschäftsbanken, um sie dann an jene Banken zu leiten, welche das Hypothekargeschäft stärker pflegen als die Geschäftsbanken, also besonders an die Kantonalbanken. Dass dies nur zu marktüblichen Zinsen geschehen kann, ist leicht einzusehen. Durch solche Transaktionen wird das gesamte volkswirtschaftliche Kapitalangebot nicht vergrössert, sondern nur umgelenkt, und dasselbe geschähe bei allfälligen Wohnbauanleihen des Bundes.

Bis zu einem gewissen Grade sind Umlenkungstransaktionen gerechtfertigt. Die wirtschaftlich stärkeren Kapitalnachfrager vermögen sonst oft einen grösseren Teil des verfügbaren Kapitals an sich zu ziehen, als gesamtwirtschaftlich erwünscht ist. Aber es muss, wie schon erwähnt, beachtet werden, dass jeder Franken, der auf den Wohnungsbau umgelenkt wird und dort sozialen Nutzen stiftet, für andere Zwecke (in der Industrie, Infrastruktur, Ausbildung usw.) nicht mehr zur Verfügung steht und dort einen Nutzenausfall bewirkt. Vor- und Nachteile müssen gegeneinander abgewogen werden. Wieviel Kapitalumlenkung erstrebenswert ist, lässt sich objektiv nicht feststellen, sondern das ist eine Ermessensfrage, die, je nach sozialem und politischem Standort der Beurteiler, verschieden beantwortet wird. Artikel 14 des Wohnbaugesetzes hält fest, Bundesdarlehen seien nur zu gewähren, soweit die Erstellung einer *ausreichenden* Zahl von Wohnungen erschwert sei. Meines Erachtens sollten heute also angesichts des wachsenden Leerwohnungsbestandes einerseits, der zunehmenden Ansprüche der übrigen Wirtschaft und der öffentlichen Gemeinwesen an den Kapitalmarkt anderseits keine besonderen Mittel mehr zugunsten des *allgemeinen* Wohnungsbaus, sondern nur noch zugunsten des durch besondere Marktforschung festgestellten Bedarfs an *sozialem* Wohnungsbau bereitgestellt werden. Ich spreche hier wohlverstanden nur von den Kapital*umlenkungs*massnahmen; andere Massnahmen zur Erleichterung des *allgemeinen* Wohnungsbaus sind hingegen nach wie vor am Platz.

2. *Ausdehnung des Kapitalangebots*

Vorweg sei nochmals betont, dass eine *inflationäre Kreditausweitung ausser Betracht* fällt. Die Massnahmen müssen also auf eine echte Erhöhung der Ersparnisse gerichtet sein.

Es sei daran erinnert, dass die Unternehmungen fast die Hälfte des gesamten Sparvolumens aufbringen, die öffentliche Hand etwa 10 Prozent, die Sozialversicherungen einen Sechstel, die privaten Haushalte rund einen Fünftel. Demzufolge müsste von Massnahmen, welche die *Unternehmungen* zu höherem Sparen veranlassen könnten, eine besonders grosse Wirkung ausgehen. Aber in Zeiten rückläufiger Gewinne sind die betriebswirtschaftlichen Möglichkeiten zur Ausnützung solcher Sparanreize gering.

Was die Sparförderung der *privaten Haushalte* anbelangt, so empfahl eine eidgenössische Expertenkommission vor etwa einem Jahr unter anderem die Einführung eines *kombinierten Einkommenssteuerabzugs für Versicherungsprämien und Sparzinsen sowie die Erhöhung der Vermögenssteuerfreigrenzen.* Von besonderer Bedeutung, weil direkt auf die Erhöhung des Kapitalangebots im Wohnbausektor gerichtet, sind die Postulate der Kommission auf eine Neubelebung des Bausparens und auf Amortisation der Hypothekarschulden.

Beim *Bausparen* wird bekanntlich durch Einlagen bei einer Bank oder Genossenschaft ein Anrecht auf Gewährung der zweiten Hypothek für ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung geschaffen. Der Sparer verpflichtet sich zu monatlichen Einlagen. Sobald diese samt Zins zum Beispiel 20 Prozent der Land- und Baukosten ergeben, wird ihm die zweite Hypothek gewährt, die er hernach in festen Raten zu verzinsen und zu tilgen hat. Spar- und Darlehensvertrag sind durch eine Versicherung zu ergänzen, welche die Weiterzahlung der Raten im Todesfall einschliesst.

Zur *Amortisation von Hypothekarschulden,* und zwar nicht nur von zweiten, sondern auch von ersten Hypotheken, ist zu sagen, dass erstrangige Grundpfandschulden nur in der deutschen Schweiz vorwiegend als feste Belehnung betrachtet werden, in der Westschweiz weniger und schon gar nicht in den meisten ausländischen Staaten. Wenn man bedenkt, dass zum Beispiel von den Hypothekaranlagen der Kantonalbank Sankt Gallen Ende 1966 im Gesamtbetrag von 1067 Millionen Franken ganze 7 Millionen abzahlungspflichtig waren, kann man sich etwa ausmalen, welch grosse Beträge hier blockiert sind und durch eine allgemeine Amortisationspflicht dem Wohnungsbau aufs neue erschlossen werden könnten. Aber würden dadurch die Mieten nicht erst recht unerschwinglich werden? Total sind heute in der Schweiz etwa 40 Milliarden Franken in Wohnbauhypotheken angelegt. Eine Tilgung von durchschnittlich 2½ Prozent erbrächte also jedes Jahr Rückzahlungen von etwa einer Milliarde Franken. Das entspricht einem Fünftel der jährlichen Wohnbauinvestitionen einschliesslich Bodenkäufe. Weitaus die meisten Rückzahlungen ständen zweifellos wieder für Investitionen in diesem Sektor zur Verfügung. Eine so massive Steigerung des Kapitalangebots auf dem Hypothekenmarkt hätte aber eine Zinssenkung zur Folge, die den grössten Teil der Amortisationskosten aufwiegen würde.

Dass neben diesen Vorschlägen der Sparexpertenkommission auch jede weitere *Verbreiterung der Eigenkapitalbasis der Bau- und Bürgschaftsgenossenschaften* warm zu begrüssen ist, brauche ich in Ihrem Kreis nicht extra zu betonen.

Sie werden vielleicht einwenden, die Förderung des Bausparens, die Amortisation von Hypotheken, die vermehrte Zeichnung von Genossenschaftsanteilen, all das sei schön und gut, im übrigen aber graue Theorie, denn die Früchte dieser Aktionen würden erst nach Jahren reif. Die Kapitalklemme besteht jedoch heute, und besonders junge Genossenschaften stecken heute in grossen Schwierigkeiten. Ich möchte darauf zweierlei erwidern. Die Schwierigkeiten von heute dürfen uns nicht davon abhalten, langfristig für die Zukunft zu planen, sonst vermögen wir auch in fünf oder zehn Jahren die Finanzierungsprobleme nicht besser zu meistern als heute. Die zweite Erwiderung ist ein Zitat aus dem Jahresbericht 1966 Ihres eigenen Verbandes. Es lautet: «An die Solidarität für andere sollten insbesondere jene Genossenschafter denken, welche das Glück haben, zu einem günstigen Mietzins in einer Genossenschaftswohnung leben zu dürfen.»

3. *Verminderung der Kapitalnachfrage*

Nach der Besprechung der Möglichkeiten zur Kapitalumlenkung zugunsten des Wohnungsbaus und der Möglichkeiten zur Ausdehnung des Kapitalangebots möchte ich nun zum Schluss noch darlegen, dass die Kapitalknappheit auch durch eine Verminderung der Kapitalnachfrage bekämpft, und zwar sehr wirksam bekämpft werden kann.

Der Engpass auf dem Kapitalmarkt ist ja nicht nur deshalb entstanden, weil gewisse Kapitalquellen spärlicher fliessen, sondern in erster Linie ist er die Folge der gestiegenen Kapitalnachfrage der inländischen Produktionssektoren und der öffentlichen Hand. Wenn ihre Nachfrage eingedämmt werden kann, stehen dem Wohnungsbau wieder mehr Mittel zur Ver-

fügung. Kann aber ihre Nachfrage eingedämmt werden? Die Kapitalnachfrage der *inländischen Produktionssektoren* lässt sich nicht wesentlich eindämmen. Wir dürfen das Huhn, das uns die goldenen Eier legt, nicht verhungern lassen. Was hingegen reduziert werden kann und unbedingt reduziert werden muss, ist die *Nachfrage der öffentlichen Hand.* Statt dass sie zur Bewältigung ihrer steigenden Aufgaben und Ausgaben die Steuern erhöhen, versuchen viele Gemeinwesen, zuerst den Weg des geringsten Widerstandes zu gehen, und dieser führt über die Verschuldung bei den Banken und die Aufnahme von Obligationenanleihen. So begreiflich ein derartiges Verhalten vom einzelnen Gemeinwesen aus ist, so gravierend sind die Folgen für den gesamten Kapitalmarkt und damit auch für die Wohnbaufinanzierung. Es ist unumgänglich, dass überall im öffentlichen Sektor langfristige Finanzpläne aufgestellt werden und dort, wo sich langfristige Finanzierungslücken zeigen, die Steuern heraufgesetzt werden. Das gilt auch für den Bund; ich hoffe sehr, dass das eidgenössische Parlament die Augen vor diesen Tatsachen nicht verschliesst und den Bund nicht auch noch zwingt, vermehrt zum Kapitalmarkt Zuflucht zu nehmen.

Und der *Wohnbausektor?* Wie steht es mit den Möglichkeiten zur Eindämmung *seiner* Finanzbedürfnisse, und zwar ohne dass auf die Erstellung der notwendigen Zahl von Wohnungen verzichtet wird? Ich möchte meine Überlegungen hiezu in Form einiger Thesen vorbringen:

1. *Der Wohnungskomfort muss dem Bedarf besser angepasst werden!* In den letzten Jahren sind zu viele Luxuswohnungen gebaut worden. Solange der Wohnungsmangel überaus gross war, konnten zwar auch diese Wohnungen vermietet werden. Aber ich bin überzeugt, dass mancher Mieter es lieber gesehen hätte, wenn seine Wohnung mit einer kleineren Miete versehen gewesen wäre statt mit einem Cheminée und einer Luxuseinbauküche. Heute erweisen sich viele solche Wohnungen als Fehlinvestitionen. Solche unnötigen Kapitalaufwendungen lassen sich vermeiden. Ich erinnere an mein Plädoyer zugunsten der Marktforschung. Sie vermag den qualitativen und quantitativen Wohnungsbedarf festzustellen, und nachher ist es Sache der Bauherrschaften und Architekten, sich darnach zu richten.

2. *Der Wohnungsbau muss noch stärker rationalisiert werden!* Der Ruf nach Rationalisierung fand so lange wenig Echo, als sozusagen jede Wohnung vermietet werden konnte. Heute macht die Rationalisierung unter dem Druck der verschärften Konkurrenz auf allen Stufen des Bauwesens ungeahnte Fortschritte. Aber es bleibt noch viel zu tun, zum Beispiel bezüglich der Vereinheitlichung der Masse, der Typisierung von Türen, Fenstern, Beschlägen, elektrischen und sanitären Installationen usw. In letzterem Bereich können die Gemeinden durch Vereinheitlichung der Baupolizeivorschriften und Lokkerung der lokalen Installationsmonopole wesentlich zur Verbilligung des Wohnungsbaus, zur Senkung der Mieten und zur Kapitaleinsparung beitragen. Auch die Baugenossenschaften sind imstande, durch stärkere Vereinheitlichung ihrer Bauten in der ganzen Schweiz und durch Erfahrungsaustausch die Rationalisierung noch stärker zu fördern.

3. *Die Orts-, Regional- und Landesplanung muss rascher vorangetrieben werden!* Auf die eigentlichen Baukosten entfällt nur ein Teil der gesamten volkswirtschaftlichen Kosten, die durch den Wohnungsbau entstehen. Es kommen hinzu die Kosten des Bodens und der Bodenerschliessung. Beide Kostenarten können wesentlich gesenkt werden durch eine rationelle Bodenausnützung und Bodenerschliessung im Zuge der Orts-, Regional- und Landesplanung. Weshalb muss in so vielen Gemeinden an allen Ecken und Enden des Gemeindegebietes zugleich gebaut werden? Die Erschliessungskosten und die entsprechende Beanspruchung des Kapitalmarkts können massiv gesenkt werden, wenn ein Gebiet nach dem andern planmässig erschlossen und überbaut würde, ganz abgesehen von der landschaftlichen Schönheit, die dadurch besser gewahrt werden könnte. Wiederum können die Baugenossenschaften bei der Verwirklichung dieser Konzeption eine wichtige Rolle spielen.

Ich beendige mein Referat, ohne wirklich am Ende zu sein. Was ich vorbrachte, waren keine fertigen Rezepte zur sofortigen Überwindung der Finanzierungsprobleme, sondern ein bunter Strauss von Ideen und Anregungen als Grundlage weiterer Diskussionen. Ich hoffe, dass sie bei Ihnen auf fruchtbaren Boden fallen werden.