Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 83 (1965)
Heft: 2

Artikel: Sorgenkind Wohnungsbau
Autor: Risch, G.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-68071

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 26.07.2025

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

Sorgenkind Wohnungsbau

DK 333.32:003

In den letzten Jahren war es der schweizerischen Bauwirtschaft möglich, trotz grösster Beanspruchung durch öffentliche und privatwirtschaftliche Bauvorhaben, zwischen 50000 und 60000 Wohnungen jährlich neu zu erstellen. Diese Produktion wird als das Minimum dessen angesehen, welches erforderlich ist, um den Bevölkerungszuwachs unterzubringen, den Verlust durch Überalterung, Abbruch und Änderung der Zweckbestimmung der Immobilien auszugleichen und schrittweise den Nachholbedarf zu befriedigen. Für eine jährliche Wohnungsproduktion von 50–60000 Einheiten ergibt sich ein Kapitalbedarf von schätzungsweise 4 Milliarden Franken. Langfristige Mittel, wie sie zur Konsolidierung von Baukrediten benötigt werden, fehlen mehr und mehr, seitdem die Anlagemöglichkeiten aus den AHV-Fonds infolge der letzten Rentenerhöhungen nicht mehr wie vordem bestehen und seit die im März 1964 verfügten Restriktionen die Finanzierung von Bauvorhaben weitgehend erschweren oder verunmöglichen. Die zwangsläufig sich ergebende Zurückhaltung der Banken in der Finanzierungspraxis wirft ihren Schatten auf die Wohnungsproduktion des Jahres 1965 voraus.

Den zu erwartenden finanziellen Engpass wird auch das im Anmarsch befindliche Bundesgesetz über «Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues» nur partiell und mit zeitlicher Verzögerung beheben können. Es hat jedoch schon heute zur Folge, dass sich die Diskussion über Mittel und Wege zur Behebung der sich abzeichnenden Kalamität im Wohnungsbau belebt. An ihr beteiligen sich auch kritische Stimmen aus der Bauwirtschaft, der Industrie, des Hausbesitzes, der Mieterschaft und der Baufinanzierungsinstitute, die vielfach der Überzeugung sind, namentlich in den wirtschaftspolitischen Entscheidungen der jüngsten Vergangenheit seien die Interessen eines liberalen Wohnungsmarktes nicht entsprechend seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt worden. Deutlicher: Missbilligt wird von diesen Kreisen die nach ihrer Meinung zum Teil falsche Einschätzung und die zum Teil zu geringe Gewichtung der Probleme des Wohnungsmarktes, vor allem aber auch die Art und Weise, wie die Auswirkungen wirtschaftspolitischer Massnahmen auf diesen wichtigen Wirtschaftszweig von den verantwortlichen Instanzen beurteilt werden.

Diesen Stimmen gibt die im Mai des Jahres 1964 gegründete *Schweizerische Zentralstelle für die Förderung des Wohnungsbaues SZFW* (nicht zu verwechseln mit der Eidgenössischen Wohnbaukommission) unverblümten Ausdruck[1]). Die rege publizistische Tätigkeit der SZFW erschöpft sich jedoch nicht in negativer Kritik, sondern will auch durch konkrete Gegenvorschläge zur Lösung der schwierig gewordenen Wohnungsbauprobleme konstruktiv beitragen.

Dies ist für uns ein Grund, nachfolgend das Hauptreferat wiederzugeben, das Prof. Dr. *Hans Marti*, Präsident der SZFW, Ende Oktober 1964 in Bern gehalten hat. *G. R.*

Vorschläge und Forderungen zur Finanzierung des Wohnungsbaues und zur Förderung des Stockwerkeigentums

Die unserer Organisation angeschlossenen Kreise sind tief beunruhigt über die neueste Entwicklung auf dem Kapital- und Wohnungsmarkt. Wir sind der Überzeugung, dass rasche und wirksame Massnahmen eingeleitet werden müssen, um die begangenen Fehler zu korrigieren. Sollten diese Marktkorrekturen zu lange auf sich warten lassen, nicht am rechten Ort angesetzt und nicht gut dimensioniert sein, so muss für die nächste Zukunft mit gravierenden Störungen auf dem Wohnungsmarkt gerechnet werden. Neben einer kapitalzinsbedingten wesentlichen Verteuerung der Baukosten und Mietzinse ist vor allen Dingen ein Rückgang der Wohnungsproduktion um schätzungsweise einen Drittel, d.h. rd. 15000 bis 20000 Wohnungen zu befürchten.

Die Botschaft des Bundesrates über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues

Es ist ausserordentlich zu begrüssen, dass der Bundesrat sich entschliessen konnte, Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues vorzuschlagen. Er folgt damit den Empfehlungen der Eidgenössischen Wohnbaukommission, die auf Grund eines umfangreichen Berichtes über einige wichtige Aspekte der Wohnungsmarktpolitik als politisches Kompromisswerk, dem man Anerkennung nicht versagen kann, ausgearbeitet wurden. Es ist sehr lobenswert, dass durch den genannten Bericht versucht wird, Voraussetzungen für eine langfristige Konzeption zu erarbeiten. Der Bericht ist denn auch in einzelnen Fragen, vor allem in der Analyse des zukünftigen Wohnungsbedarfes, sehr gründlich. Leider vermisst man jedoch beispielsweise eine übersichtliche Zusammenfassung der verschiedenen Ausführungen zu diesem Problem. So kommt es, dass auch in der bundesrätlichen Botschaft von einem durchschnittlichen, jährlichen Wohnungsbedarf für die Periode von 1961–1970 von 50000 Wohnungen geschrieben steht. Aus dem Bericht ist jedoch ersichtlich, dass in dieser Zahl weder ein Abbau des Fehlbedarfes an Wohnungen (per Ende 1962 auf 30000 Wohnungen geschätzt, bei Abtragung bis 1970 somit zusätzlich rd. 4000 Wohnungen p.a.), noch die effektive Zahl der bereits vorhandenen Gastarbeiter (per Ende 1962 wurden statt mit 180000 nur mit 60000 Gastarbeitern gerechnet; dies ergibt umgerechnet nochmals einen zusätzlichen Bedarf von rd. 6000 Wohnungen p.a. während 5 Jahren) berücksichtigt ist. Die effektiv erwünschte Wohnungsproduktion dürfte deshalb eher gegen 60000 Wohnungen p.a. betragen.

Dass solche Untertreibungen nicht unbedingt als Positivum zu werten sind, zeigt u.a. das Beispiel mit der Schätzung der Zunahme des Motorfahrzeugbestandes in der Schweiz. Wenn man aber doch glaubt, sie machen zu müssen, so sollte man dies doch wenigstens in klarer Weise zum Ausdruck bringen, wenn man sich später den Vorwurf der tendenziellen Darstellung ersparen will.

Es ist auch sehr zu bedauern, dass der Bericht, der etwas stark im Theoretischen verharrt, zu so wichtigen Fragen wie der Struktur der Wohnbaufinanzierung und deren Träger, der Grösse des erforderlichen Investitionsvolumens, des Verhältnisses zu den anderen wichtigen Investitionssparten, der Modernisierung des Wohnungsbestandes usw. nicht ausführlich, bzw. überhaupt nichts ausführt.

Es ist anderseits sicher sehr positiv zu vermerken, dass im Bericht in bezug auf die Fragen der Wohnbaufinanzierung zwei Thesen sehr klar und überzeugend erarbeitet wurden, nämlich

1. dass die Wohnbaupolitik darauf ausgerichtet sein müsse, die erforderliche Wohnungsproduktion möglichst zu gewährleisten und im Falle der Kapitalknappheit durch staatliche Hilfe für die Erhaltung der Wohnungsproduktion zu sorgen und

2. dass der Wohnungsbau wegen der grossen Abhängigkeit von der Fremdfinanzierung und den tiefen Zinssätzen von einer Kapitalknappheit zwangsläufig sehr rasch und stark betroffen werde.

Wenn man bedenkt, dass dieser Bericht am 26. Oktober 1963 dem Bundesrat abgeliefert wurde, so ist es mehr als erstaunlich, dass man in den Vorschlägen zur Konjunkturdämpfung, die später erschienen (Beschlüsse 13. März, Verordnung 17. März 1964), die Gefahr einer Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes durch die Finanzbeschlüsse viel zu ungenügend und nur platonisch berücksichtigt hat. Auf diesbezügliche Anfragen, selbst von parlamentarischer Seite, wurden, vor allen Dingen durch die Nationalbank, lediglich bagatellisierende Antworten erteilt.

Die bundesrätlichen Vorschläge

Wenn wir die Vorschläge des Bundesrates zur Förderung des Wohnungsbaues grundsätzlich begrüssen, so können wir leider nicht umhin, festzustellen, dass sie ungenügend und einseitig sind. Unsere Kritik richtet sich auf folgende Punkte:

a) Durch verschiedene politische Massnahmen der jüngsten Zeit ist es der Privatindustrie verunmöglicht worden, ihr Bauprogramm abzuwickeln, bzw. zu finanzieren. Nun wird praktisch gleichzeitig eine wesentliche Steigerung des subventionierten und staatlich in verschiedener Form kontrollierten Wohnungsbaues vorgeschlagen. Dies bedeutet eine einseitige Bevorzugung der staatswirtschaftlichen Lösung gegenüber dem privatwirtschaftlichen Wohnungsbau, die falsche Proportionen setzt. Wir wenden uns nicht gegen die vorgeschlagenen Massnahmen. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaues in den verschiedenen Formen ist der Preis, der für die falsche Wohnungsmarktpolitik, d.h. vor allem die überfällige Mietzinskontrolle, bezahlt werden muss. Wir fordern jedoch, dass die wirtschaftspolitischen Hemmnisse, die der Finanzierung einer genügenden privaten Wohnungsproduktion entgegenstehen, gleichzeitig korrigiert werden. Dies entspricht übrigens auch der Meinung des Bundesrates selbst. So wird vor allem auch in der eindeutigen Stellungnahme der Wohnbaukommission, sowohl in der Botschaft wie im Bericht darauf hinge-

[1]) Dem Patronatskomitee der SZFW gehören zurzeit 60 Mitglieder an. Sie vertreten: Banken, Versicherungen, Fondsverwaltungen, Syndikate (6), Industrie, Gewerbe und Handel (24), Planungsstellen (2), Interessenverbände (1), Angehörige bautechnischer Berufe (14), Rechtsvertreter, Nationalökonomen (13).

wiesen, dass die neuen staatlichen Interventionen in den Wohnungsmarkt nur einen Sinn haben als kleiner Teil innerhalb einer genügend grossen privaten Wohnungsproduktion.

b) Es muss gleichermassen entschieden abgelehnt werden, dass man die privatwirtschaftliche Wohnungsproduktion mit dem an und für sich richtigen Argument der Inflationsbekämpfung zurückbindet, gleichzeitig sich aber für die staatlichen Massnahmen darüber hinwegsetzt. Dies tut im vorliegenden Fall der Bund, u.a. wenn er zugibt, dass er die Gelder, die er kurzfristig dem Wohnungsbau auf dem Umweg über die AHV zuführen will, wegen der angespannten Marktlage nicht dem Kapitalmarkt entziehen kann. Er muss somit so oder so Gelder in Umlauf bringen, die ohne diese Massnahme sterilisiert würden. Das aber ist genau das, was die Nationalbank als Todsünde Nr. 1 in bezug auf die Privatwirtschaft hoch über einen Rückgang der Wohnungsproduktion usw. setzt. Wenn der Staat in seinen eigenen Massnahmen, in richtiger Erkenntnis der Rangstufe, das Tabu der absoluten Inflationsfreiheit teilweise durchbricht, so fordern wir auch die gleiche Beurteilung für die Probleme der privaten Wohnungsfinanzierung.

c) Der weitaus grösste Teil der vorgeschlagenen Massnahmen betrifft ausschliesslich oder vorwiegend den sozialen Wohnungsbau. Den Sorgen und Problemen der privaten Wohnbauproduktion ist nur in sehr bescheidenem und völlig ungenügendem Umfange Rechnung getragen. Vor allen Dingen muss festgehalten werden, dass auch der Bundesrat immer wieder davon ausgeht, dass der Wohnungsbau mit Mitteln des freien Marktes finanziert werden kann, da seine Massnahmen primär auf die Verbilligung des Wohnens in Häusern ausgehen, welche auf privater Basis errichtet worden sind.

d) Leider vermisst man nicht nur im Bericht der Eidgenössischen Wohnungsbaukommission, sondern nun auch in der Botschaft des Bundesrates Angaben über die Höhe des Investitionsbedarfes der erwünschten Wohnungsproduktion. Selbst wenn man von den zu tiefen Ansätzen der Botschaft (50000 Wohnungen p. a. und Fr. 70000.— Anlagekosten pro Wohnung) ausgeht, so errechnet sich ein jährlicher Kapitalbedarf von 3,5 Mia Franken. In Tat und Wahrheit dürfte es sich jedoch eher um 4 Mia Franken handeln. An diesen Kapitalbedarf will der Bund nun eine Kapitalbeschaffungshilfe von 600 Mio Franken, evtl. 1 Mia Franken gewähren. Aber selbst von diesen Beträgen heisst es, dass sie insbesondere der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues zugute kommen sollen. Es ist somit anzunehmen, dass maximal die Hälfte dieser Beträge, d.h. rd. 300–500 Mio Franken, während 5 Jahren dem privaten Wohnungsbau zukommen sollen. Dies bedeutet pro Jahr rd. 60–100 Mio Franken, oder auf einen Kapitalbedarf von rund 4 Mia Franken berechnet, 1,5–2,5 % der für den Wohnungsbau erforderlichen Aufwendungen. Es ist somit klar ersichtlich, dass es sich hier mehr um eine psychologische als um eine materielle Unterstützung handelt.

e) Auch die angekündigte Soforthilfe in der Höhe von 200 Mio Franken muss man in Relation zu den bis Ende 1964 fehlenden Mitteln, die 1,5 Mia Franken überschreiten dürften, sehen, um richtig urteilen zu können. Es handelt sich somit auch hier lediglich um die Deckung von max. 13 % der vorhandenen Lücke.

Zusammenfassend muss somit festgestellt werden, dass die an sich zu begrüssenden Vorschläge des Bundesrates nicht geeignet sind, den drohenden Rückgang der privaten Wohnbautätigkeit abzuwenden. Wir sehen uns deshalb veranlasst, ein eigenes Programm von Vorschlägen zu unterbreiten, das den Realitäten auf dem Wohnungsmarkt gebührend Rechnung trägt.

Die Vorschläge der SZFW zur Wohnbaufinanzierung

Bei den nachstehend aufgeführten 11 Vorschlägen gehen wir von folgenden Überlegungen aus:

a) Die Produktion von 50000–60000 Wohnungen pro Jahr muss gewährleistet sein. In Übereinstimmung mit Botschaft und Bericht sind wir der Überzeugung, dass ein wesentlicher Rückgang der Wohnungsproduktion eine gravierende Verschärfung der Störungen auf dem Wohnungsmarkt zur Folge hätte.

b) Die verschiedenen wirtschaftspolitischen Massnahmen, die der Finanzierung dieser erforderlichen Wohnungsproduktion entgegenstehen, müssen rasch wirksam korrigiert werden.

c) Ein Ansteigen der Kapitalzinssätze im Wohnungssektor ist, auf Grund der jüngsten Entwicklungen, volkswirtschaftlich unumgänglich geworden. Eine allzu rapide und rigorose weitere Erhöhung muss gebremst werden, da sie zu einer massiven Teuerung der Baukosten und Mietzinse führen würde, was wirtschaftlich, sozial und politisch nicht erwünscht sein kann.

d) Im Hinblick auf die verschiedenen grossen Investitionsaufgaben unserer Volkswirtschaft (Strassenbau, Gewässerschutz, Kraftwerkbau, Rationalisierung von Industrie, Gewerbe und Handel, Ausbau des Bildungswesens, Ausbau der Infrastruktur, Wehraufwendungen usw) und die im Verhältnis hiezu geringe Ersparnisbildung dürfte die Finanzierung des Wohnungsbaues wegen der grossen Abhängigkeit von der Fremdfinanzierung, der grossen Bedeutung der Zinsenkosten für die Betriebsrechnung und wegen der bisherigen tieferen Zinssätze ein Problem sein, das auch mittel- und langfristig nur durch die Gewährung von Steuervorteilen und eine beschränkte Zulassung von Auslandsgeldern erreicht werden kann.

1. *Wohnbaudarlehen des Bundes.* Es sollen aus Bundesmitteln dem Hypothekarmarkt 1964 mindestens 400 Mio Franken und im ersten Quartal 1965 mindestens 200 Mio Franken zugeführt werden. Diese Darlehen sollen so erfolgen, dass feststeht, dass diese Beträge vollumfänglich als zusätzliche Mittel dem Wohnungsbau zugute kommen. Die fraglichen Beträge sollen dem Kreditplafond der betreffenden Bank nicht angerechnet werden.

2. *Wohnbauanleihen mit Steuerbegünstigungen.* Um das weitere Ansteigen der Hypothekarzinssätze zu dämpfen, soll der Bund das Auflegen von steuerlich begünstigten Wohnbauanleihen erleichtern und seine eigenen Wohnbauvorschüsse nach Möglichkeit durch analoge Wohnbauanleihen konsolidieren.

3. *Zulassung von Auslandsgeldern.* Solange für die Wohnbaufinanzierung nicht genügend Hypotheken erhältlich sind, soll die Vereinbarung vom 31. März 1964 über die ausländischen Gelder auf die Geldbeschaffungsarten, die ausschliesslich der langfristigen Finanzierung des Wohnungsbaues dienen, nicht zur Anwendung kommen. Auslandsgelder sind mindestens im Umfange des schweizerischen Kapitalexportes zuzulassen.

4. *Aufhebung der Kreditplafonierung.* Die Kreditplafonierung der Banken wird in bezug auf Baukredite und Hypotheken für Wohnbauten aufgehoben.

5. *Emissionen von Hypothekarinstituten.* Die Emissionen von Hypothekarinstituten sind in der Höhe des Durchschnitts der Jahre 1962/63 pro 1964 und 1965 zu bewilligen und terminlich bevorzugt zu behandeln.

6. *Hypothekardarlehen der Banken, Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen usw.* Die Banken, Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen usw. sind einzuladen, die Hypothekarkredite prozentual nicht mehr zu kürzen als die übrigen Kreditsparten, und keine Gelder aus dem Hypothekargeschäft zurückzunehmen und anderweitig zu plazieren.

7. *Schaffung indexgebundener Hypotheken.* Um die Gewährung von Hypothekardarlehen attraktiver zu gestalten, werden Bund und Hypothekarinstitute aufgefordert, den Typus einer indexgebundenen Hypothek zu schaffen, bei dem sich der Darlehensbetrag entsprechend dem Index der Konsumentenpreise periodisch erhöht.

Mit der Gesamtheit der vorgeschlagenen Massnahmen dürfte es möglich sein, die vorhandene Konsolidierungslücke innert Jahresfrist zu schliessen und den Rückschlag der Wohnungsproduktion wenigstens ab 1966 aufzufangen. Über die Grösse des ungedeckten Kapitalbedarfes zur Konsolidierung von Baukrediten fehlen leider genaue Angaben. Auf Grund eigener Beobachtungen und Umfragen dürfte dieser Betrag bis Ende 1964 jedenfalls 1 Mia Franken übersteigen.

Auch ein weiteres Ansteigen der Zinssätze sollte dadurch eingeschränkt werden können. Das Ansteigen des Zinssatzes für erste Hypotheken von 3¾ % auf 4¼ %, mit dem für 1965 allgemein gerechnet werden muss, bedeutet eine Steigerung dieser Zinskosten um 13,3 %. Die Pfandbriefinstitute sind heute gezwungen, auf dem Markt Pfandbriefe zu 4½ % zu begeben. Auch die Bundesdarlehen sollen unter Umständen zu diesem marktmässigen Zinsfuss gewährt werden. Die so hereingenommenen Gelder müssen zu mindestens 5 % vom Hypothekarschuldner verzinst werden. Für erste Hypotheken bedeutet diese Steigerung von 3¾ % auf 5 % eine Erhöhung der Zinskosten um 33 %. Wenn man sich gleichzeitig vor Augen hält, dass in der Betriebsrechnung bestehender Liegenschaften die Kapitalkosten rund

80 % ausmachen, so liegen die gravierenden Auswirkungen dieser Zinssteigerungen auf die Mietzinse auf der Hand.

8. *Verrechnungssteuerfreiheit für Immobilienfonds.* Auf die Unterstellung der Anteile an Immobilienfonds unter die Verrechnungssteuer soll im Interesse der Wohnbaufinanzierung wenigstens vorläufig verzichtet werden.

Die Immobilien-Anlagefonds sind in den letzten Jahren zu einer der wichtigsten Finanzquellen unserer Wohnungsproduktion geworden. Im Jahre 1962 sind sämtlichen schweizerischen Immobilienfonds für 720 Mio Franken und im Jahre 1963 gar für 808 Mio Franken Mittel zugeflossen, die zum weitaus grössten Teil dem Wohnungsbau zugute kamen. Dieser Mittelzufluss ist für die ersten sechs Monate des letzten Jahres auf 90 Mio Franken zurückgegangen und dürfte bis Ende 1964 nicht wesentlich über 100 Mio Franken hinausgehen. Dies bedeutet allein von dieser Seite eine Kapitallücke von 600 bis 700 Mio Franken pro Jahr, die nur dann in Kauf genommen werden könnte, wenn Sicherheit darüber bestünde, dass diese Lücke durch anderweitigen Mittelzufluss gedeckt werden könnte.

9. *Wohnbaufinanzierung durch Arbeitgeber.* Wenn die Wohnbaufinanzierungslücke länger andauern sollte, so wären allenfalls die Arbeitgeber zu ersuchen, bei einer Erhöhung der Gesamtbelegschaft für jeden zusätzlichen Arbeitsplatz eine Investition im Wohnungsbau zu tätigen.

Mit dieser Massnahme hätte auf marktkonforme Weise bereits seit längerer Zeit eine Dämpfung der Gastarbeiterzunahme erfolgen können.

Vorschläge zur Förderung des Stockwerkeigentums

In der Förderung des Stockwerkeigentums sehen wir eine der wichtigsten Möglichkeiten der Inflationsbekämpfung auf dem Wohnungsmarkt. Der Wohnungseigentümer ist gegenüber dem Mieter nicht nur besser gegen Mietzinserhöhungen geschützt, vielmehr wird seine finanzielle Belastung durch das Wohnen, dank der Abzahlung von Hypotheken, jährlich kleiner, was somit ausgesprochen antiinflationär ist. Zudem wird der Wohnungseigentümer durch die übliche Verpflichtung zur Abzahlung von Hypotheken zum Sparen angeregt. Aus diesen sowie weiteren gewichtigen Gründen der sozialen und politischen Stabilität muss das Stockwerkeigentum als grosse Chance zur Gesundung unseres Wohnungsmarktes erkannt und dementsprechend gefördert werden. Für Wohnungskäufer, die auf eine grössere Fremdfinanzierung angewiesen sind, sollte die Regel beachtet werden, dass der Wohnungspreis nicht mehr als das Fünffache des Jahreseinkommens des Käufers ausmacht.

10. *Gesetz über das Stockwerkeigentum.* Das von den eidgenössischen Räten verabschiedete Gesetz über das Stockwerkeigentum ist raschmöglichst in Kraft zu setzen.

11. *Förderung des Stockwerkeigentums.* Bund, Kantone und Gemeinden werden aufgefordert, die rasche Einführung des Stockwerkeigentums zu fördern, indem sie von allen Unterstützungsmassnahmen zugunsten des allgemeinen und sozialen Wohnungsbaues 50 % der Leistungen für das Wohnungseigentum reservieren.

12. *Hypothezierung von Stockwerkeigentum.* Die Hypothekarinstitute werden aufgefordert, durch eine grosszügige Hypothezierung und eine generelle Amortisationsdauer von 20 Jahren die Voraussetzung für die rasche Verbreitung des Stockwerkeigentums zu schaffen.

13. *Steuererleichterungen für Eigentumswohnungen.* Bund, Kantone und Gemeinden werden aufgefordert, Vorschläge auszuarbeiten, wie vor allem die Abzahlung von Hypotheken auf Eigentumswohnungen durch die Gewährung von Steuervorteilen erleichtert und damit diese Sparform begünstigt wird. Aber auch weitere Massnahmen, wie z. B. Bausparprämien, die das Wohnungssparen und die Eigentumsbildung fördern, sollten beförderlichst geprüft werden.

14. *Hypothezierung durch Arbeitgeber.* Die Arbeitgeber werden aufgefordert, ihren Arbeitnehmern bei der Beschaffung von Hypotheken für Eigentumswohnungen, im Rahmen ihrer Möglichkeiten, behilflich zu sein und unter Umständen selbst Nachgangshypotheken zu gewähren oder sicherzustellen.

Anmerkung der Redaktion

Seit der Publikation dieser Vorschläge der SZFW sind in diesem Zusammenhang einige Entscheide getroffen worden, die erwähnt werden müssen: Der Bundesrat liess das Gesetz über das Stockwerkeigentum auf 1. 1. 1965 in Kraft treten. Auf Ende des Jahres 1964 gab der Bundesrat bekannt, dass er im Einvernehmen mit der Nationalbank Lockerungen des Kreditbeschlusses vornehme, die unter anderem dem Wohnungsbau zugute kommen.

Anlässlich der vergangenen Dezember-Session sind ferner von den eidgenössischen Räten zwei Teil-Entscheide getroffen worden, die den Wohnungsbau betreffen: Der Nationalrat hiess das Bundesgesetz über die Förderung des Wohnungsbaues gut. Der Ständerat beschloss, die Immobilienanlagefonds, deren Aktiven mindestens zu drei Vierteln dem Wohnungsbau dienen, während einer Übergangsperiode von 5 Jahren noch nicht der Verrechnungssteuer zu unterstellen. Beide Beschlüsse kommen in der Märzsession noch im zweiten Rat zur Behandlung, wodurch sie erst rechtskräftig werden.

Obwohl man alle diese Massnahmen als Beiträge begrüssen muss, darf man nicht voreilig die falsche Schlussfolgerung daraus ziehen, das Problem des Wohnungsbaues werde damit bereits befriedigend gelöst werden können.

*

Aus dem Pressedienst, welchen die Zentralstelle für die Förderung des Wohnungsbaus, 3011 Bern, Bubenbergplatz 8 (Sekretär: Dr. R. Vögeli) neben ihren «Informationen» herausgibt, entnehmen wir nachstehend einen Beitrag zur prekären Situation des Wohnungsbaues in der Westschweiz.

Rückschläge im Wohnungsbau in der Westschweiz

Bedeutend rascher und auch mit unerwarteter Stärke hat sich der Baubeschluss der eidgenössischen Räte vom 13. März 1964 in der Westschweiz ausgewirkt. Der ohnehin schon im Argen liegende Wohnungsbau wird noch mehr zurückgebunden. Die Mieten klettern in astronomische Höhen und der Graben zwischen den Altwohnungen und den Neuwohnungen wird noch mehr vertieft. Es besteht in der Westschweiz eine Situation, die sich einfach nicht mehr verantworten lässt und die bestimmt volkswirtschaftlich und politisch weittragende Folgen haben wird. Die gegenwärtige Lage der Wohnungsproduktion in den westschweizer Kantonen lässt voraussehen, wie sich die Situation in der deutschen Schweiz im Laufe des Jahres 1965 entwickeln wird. Die Aussichten sind alles andere als rosig. Folgende Zahlen und Beispiele skizzieren ein bedenkliches Bild:

In den 28 wichtigsten Gemeinden des Kantons Waadt betrug im ersten Semester 1964 die Wohnbauproduktion 1757 Wohnungen, gegenüber 2441 im gleichen Zeitraum 1963: Verminderung 28 %. Während Zürich, Basel und Bern eine erhöhte Wohnbauproduktion in den ersten acht Monaten von 1964 melden konnten, war in den Städten Genf, Lausanne und La Chaux-de-Fonds ein Rückgang zu verzeichnen.

Im Kanton Genf war während der ersten neun Monate 1964 eine Verminderung der im Bau befindlichen Wohnungen um 58 % zu verzeichnen, das heisst an Stelle von 6875 Wohnungen 1963 lediglich 3814 Wohnungen 1964.

Eines der grössten Hypothekarinstitute der Westschweiz, der Crédit Foncier Vaudois, gab 1963 innert der ersten sechs Monate 1596 Darlehen auf Wohnbauten mit einem Gesamtwert von 127 Mio Fr. 1964 waren es nur noch 1285 Darlehen (Verminderung 19,4 %) im Gesamtwert von 81 Mio Fr. (Abnahme 36 %).

Berücksichtigt man weiterhin, dass während des zweiten Weltkrieges in der Westschweiz tausende von Wohnungen leer standen, so dass man also nicht, wie in der deutschen Schweiz, mit einem sehr geringen Leerwohnungsbestand in die Hochkonjunktur eintrat, so erscheint dies umso tragischer. Die Westschweiz reagiert aus verschiedenen Gründen rascher und stärker auf gewisse wirtschaftliche Gegebenheiten. Besonders Genf und Lausanne, wo traditionsgemäss vorwiegend Auslandgelder in Immobilien zur Anlage kamen, werden in den nächsten Monaten nahezu mit einem Erliegen des Wohnungsbaues zu rechnen haben. Als kleiner Vorgeschmack mag dienen, dass seit dem Frühjahr 1964 in Genf 1500 bis 2000 Wohnungen – zum grössten Teil Sozialwohnungen – projektiert worden sind, doch wegen der Unmöglichkeit, die notwendigen Mittel zu beschaffen, das Projekt vorderhand nicht ausgeführt werden kann.

Die erschreckenden Zahlen für 1964 werden durch die Prognosen für 1965 nochmals in den Schatten gestellt. Allein die öffentliche Hand hat ihre Bauvorhaben um 30 % gesenkt. Gegenwärtig bestehen überhaupt fast keine Aussichten, dass 1965 Wohnbauten begonnen werden können. Im Kanton Neuenburg wurden beispielsweise mehrere Baubewilligungen, die von den behördlichen Instanzen bereits erteilt worden waren, wieder zurückgegeben. Die Baukredite sind wohl eröffnet worden, es bestanden jedoch unüberwindliche Schwierigkeiten, um sie zu konsolidieren und in normale Hypotheken zu überführen.

Wenn man sich daran erinnert, dass vor rund zwölf Monaten in der Westschweiz das Baugewerbe und auch die Finanzkreise noch voller Stolz verkündeten, dass sie durch Vorfabrikation, Grossüberbauungen, Satellitenstädte und andere grosszügige und rationalisierende Massnahmen die herrschende Wohnungsnot zu beseitigen trachten, so kann man nur bedauern, dass durch die wenig vorausschauende Politik der sogenannten Konjunkturdämpfung alle diese schönen Impulse zunichte gemacht wurden.

Voralpine Satellitenstädte

DK 711.4.001

Seitdem die Städte im Laufe des 18. und 19. Jahrhunderts sowohl den inneren Halt durch die Umschichtung in der Gesellschaftsordnung infolge der industriellen Entwicklung, als auch den äusseren Halt durch das Entfernen des nunmehr überflüssigen Befestigungsgürtels verloren haben, will es dem Städtebau einfach nicht gelingen, Allgemeingültiges hervorzubringen. Zu viele Faktoren wirken heute im Städtebau mit, als dass ihre gerechte Berücksichtigung und dadurch ein Gleichgewicht erzielt werden könnte. Nicht nur sind die unmittelbaren Voraussetzungen zur Realisierung jedes Werkes begreiflicherweise schwieriger zu erfüllen im weitumfassenden Städtebau als in der enger umgrenzten Architektur, sondern es treten noch weitere Komponenten, wie etwa die soziologische, auf, die schwer überblickbare Probleme stellen. So hat es sich z. B. gezeigt, dass sogar anmutige Wohnstätten in freundlicher landschaftlicher Umgebung, wie solche in gewissen englischen Gartenstädten zu finden sind, noch keinen vollwertigen Lebensrahmen bilden, wenn sich dort nicht gesellschaftliche und kulturelle Bedürfnisse erfüllen lassen.

Unter allen diesen mehr oder weniger überall vorkommenden Schwierigkeiten tritt je nach Gegend die eine oder andere stärker hervor. Ein Schulbeispiel bietet Holland, wo die für Stadt und Land verschieden eingeteilten Entwässerungskanäle der Erweiterung bestehender und der Schaffung neuer Ansiedlungen stark im Wege stehen. In der deutschen Schweiz wirkt sich das zugleich stark geklüftete und fast übermässig geschützte Privatlandeigentum besonders hemmend aus. Der Kleinparzellierung entspricht nicht nur ein engmaschiges Strassennetz, sondern auch die darauf ausgerichtete Baugesetzgebung, Erschliessung und Bauart. Die daraus resultierende und dafür typische *Streubauweise* hat wiederum zur Folge, dass in Frage kommendes Bauland umständlich und teuer erschlossen und unrationell verwertet wird. Die somit verübte Landverschwendung rächt sich zwangsläufig durch Landschwund, chronischen Mangel und Preissteigerung. Zum Schluss kommt es noch so heraus, dass weder individuell – der zu hohen Kosten wegen –, noch kollektiv – infolge der schwierigen Landbeschaffung – vernünftig gebaut werden kann.

Einstweilen wendet man Kunstgriffe an, um sich etwas Luft zu verschaffen: Vermittelst Ausbrüchen in die Höhe wird am Boden etwas Spielraum gewonnen. Hochhäuser sind aber zu markant, um nicht in Überzahl, wie es allmählich der Fall wird, eher verunstaltend als gliedernd zu wirken. Die entgegengesetzten Bemühungen zur Komprimierung und Einschachtelung von Einfamilienhäusern oder entsprechender Wohnungen in terrassenartigen Konglomeraten ist nicht minder riskant und erfordert ganz besondere Voraussetzungen für eine überzeugende Wirkung. Wie dem auch sei, handelt es sich durchwegs um *Teillösungen*, und zwar im doppelten Sinn, indem sie einerseits umfangmässig begrenzt sind und meistens an völlig anders geartete Überbauungen stossen, anderseits nur eine marktgängige Wohnungsproduktion gestatten und ganze Kategorien von Wohnstätten von vornherein ausschliessen.

Wer würde nicht unter diesen Umständen eine Befreiung von allen diesen lästigen Bindungen, einen Durchbruch des fatalen circulus vitiosus erstreben? Wie er dies im Rahmen der Veranstaltungen des «Gottlieb-Duttweiler-Institutes» in Rüschlikon kürzlich darlegte, sieht National- und Stadtrat Dr. *S. Widmer* einen wirklichen Ausweg aus der heutigen misslichen Lage nur in einer völlig neuen Orientierung im Siedlungswesen, und zwar durch das konsequente Einbeziehen von bisher vernachlässigtem *Voralpengebiet* zu Wohnzwecken. Tatsächlich gibt es dort landwirtschaftlich wenig wertvolles, grösstenteils unbebautes, heute abgelegenes und daher billiges Land, welches zudem ausgezeichnete klimatische Verhältnisse aufweist und schliesslich den Vorteil hat, weitgehend Korporationen zu gehören, also Grossgrundbesitz zu sein. Rechnet man zu diesen evidenten Vorzügen – billiges, reichliches Bauland, gesünderes Klima, günstige Eigentumsverhältnisse für grosszügige Planungen – noch die, zumindest im Vergleich zum Ausland, relative Nähe von grösseren Ortschaften und die, z. B. für den Zugerberg, naheliegende Möglichkeit guter Verkehrsverbindungen mit Zürich als Geschäfts- und Kulturzentrum, sieht man auf den ersten Blick wirklich nicht ein, warum eine solche Idee als Utopie betrachtet werden sollte.

Und doch mahnen etliche Aspekte der Angelegenheit zur Vorsicht. Gemeint ist nicht etwa die Notwendigkeit, gewisse Vorurteile gegen die Hangbebauung zu überwinden. Es handelt sich auch nicht um die Kosten einer von Grund auf zu verwirklichenden Erschliessung oder um diejenigen zum Ausbau ausreichender öffentlicher Verkehrsmittel für die Verbindung nach Zürich: Ihre summarische Berechnung auf der Basis einer Ansiedlung von rund 20000 Personen auf 5 km² ergäbe eine Mehrbelastung von nur 10 Fr./m², was durchaus tragbar erscheint. Auch die dadurch auf rd. 35 Fahrminuten herabgesetzte Fahrzeit liegt im Bereich des Erträglichen und dürfte die eingangs erwähnte Klippe einer zu sehr auf sich angewiesenen Satellitenstadt nicht befürchten lassen. Die Finanzierung schliesslich, die Dr. Widmer gleichmässig auf die Bauindustrie, die öffentliche Hand und das breite Publikum – als zukünftige Einwohnerschaft – verteilt sieht, sollte auf keine unüberwindlichen Schwierigkeiten stossen.

Wie es die Diskussion aber durchblicken liess, riskiert das ganze Unterfangen, an einem *inneren Widerspruch* zu scheitern, indem es gleichzeitig auf freie und gelenkte Wirtschaft setzt. Nur Privatinitianten sind nämlich dazu fähig, dem Unternehmen den nötigen Impuls und die erforderliche Koordination zu geben, denn gerade im Beispiel Zugerberg wären es nicht die gleichen Behörden, welche z. B. Interesse haben könnten, finanziell einzugreifen, und welche von Rechts wegen über Planung und Ausführung wachen sollten. Es ist aber schwer, Privatinitiative von Spekulation reinzuhalten, und die Gefahr liegt nahe, dass von Anfang an von potenten Kreisen Schlüsselpositionen eingenommen werden, die den ganzen weiteren Ablauf der Aktion beeinträchtigen könnten. Auf behördliche Mitwirkung kann aber wiederum nicht verzichtet werden, zum ersten aus finanziellen Gründen nicht, zum zweiten aber eben um allfällig auftauchenden Spekulationsgelüsten Einhalt zu gebieten. Ein gesunder Ausgleich ist aber kaum zu erreichen und es dürfte äusserst schwer fallen, die Vorteile der beiden Systeme zu verbinden, ohne dass sich deren Nachteile ebenfalls addieren.

Sicherlich hätte der Staat durch Massnahmen im Bodenrecht theoretisch die Möglichkeit, einschneidender einzugreifen, um den Bau von Satellitenstädten durchzusetzen. Würde aber nicht eine Reform des Bodenrechtes in Verknüpfung mit der Planung von Satellitenstädten gerade dazu führen, eine Realisierung überhaupt zu verhindern? Eine solche Reform ist so umstritten, dass ihre Ausführung sehr zeitraubend sein könnte.

Zu diesen mehr praktischen Einwänden kommen aber noch solche eher ideeller Art: Dem Schweizer ist nicht nur der eben von einer Reform des Bodenrechtes bedrohte Begriff von Landeigentum schützenswert, sondern auch in noch erhöhtem Mass der Heimatboden selber. Der unaufhaltsamen Verschandelung des Flachlandes durch die sich ausbreitende Streubauweise hält er die bisherige relative Schonung von Alpen und Voralpen entgegen. Was nun, wenn diese heute noch vorhandenen Naturreservate auch in Anspruch genommen würden? So sehr der Gedanke der voralpinen Satellitenstadt dem Fachmann einleuchtet, so sehr kann er den Mann im Volk vor den Kopf stossen, den seine Heimatliebe zu Recht oder Unrecht für solche Eingriffe in die Landschaft überempfindlich macht. Wendet man hier ein, dass das gegenwärtige zügellose Aufstellen von Ferien- und Wochenendhäusern die betreffenden Landstriche auf die Dauer nicht im kleineren, sondern im weit grösseren Mass, und zwar in vielfacher Hinsicht, gefährdet, kann man nur entgegnen, dass diese allmähliche Errichtung von lauter Einzelobjekten aus allerlei, wenn auch nicht immer triftigen Gründen leichter hingenommen wird, als die unvermeidlich spektakuläre Realisierung einer Massenansiedlung. Es wäre daher nicht verwunderlich, wenn die Absicht, in bekannten Voralpengegenden Satellitenstädte zu errichten – und bekannt sind doch alle solche, die der kleineren Entfernung wegen in Frage kommen – bei allen, denen diese engere Heimat, Erholungs- oder Ausflugsgebiet bedeuten, einen Sturm der Entrüstung auslösen würde. Dies ist nicht zu übersehen, denn beim politischen Aufbau der Schweiz liegt doch die letzte Entscheidung beim Volk, dessen Emotivität wohl oder übel in die Rechnung gehört.

Es wäre müssig, sich hier über diese gewiss etwas fragwürdige Eigenart der Demokratie zu verbreiten, welche bei Laien auch da ein sicheres Urteil voraussetzt, wo selbst Fachleute ihre Ratlosigkeit bekennen. Man sollte eher versuchen, diesen unabwendbaren Gegebenheiten Positives abzugewinnen, und zwar dafür sorgen, dass solche das ganze Volk angehende Angelegenheiten in grösserem Mass