Zeitschrift: Traverse : Zeitschrift für Geschichte = Revue d'histoire

Herausgeber: [s.n.]

Band: 28 (2021)

Heft: 1: Richesse : reflets des 5es Journées suisses d'histoire = Reichtum : Einblicke in die 5. Schweizerischen Geschichtstage

Artikel: Neoliberale Wohnungspolitik avant la lettre? : Staatliche Regulierung und private Interessen im Wohnungsbau in der Schweiz (1936-1950)

Autor: Müller, Florian

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-919509

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: 09.01.2026

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

Neoliberale Wohnungspolitik avant la lettre?

Staatliche Regulierung und private Interessen im Wohnungsbau in der Schweiz (1936–1950)

Florian Müller

1950 triumphierte der Zentralverband Schweizerischer Haus- und Grundeigentümer (HEV), der mächtigste Verband der Hauseigentümer/-innen in der Schweiz.[1] «Wenn wir [...] das Jahr 1949 ein Jahr des Kampfes nannten, so dürfen wir das Berichtsjahr 1950 als ein Jahr beträchtlicher Erfolge bezeichnen»,[2] verkündete die Verbandsleitung den Mitgliedern rückblickend mit sichtlichem Stolz. Kämpferisch fügte sie an: «Unverändert und unabänderlich ist unser Ziel: die Wiederherstellung eines freien, wirtschaftlich gesunden[,] privaten Hauseigentums.»[3] Tatsächlich kam der Verband diesem Ziel 1950 ein gutes Stück näher. 1949 hatte er quasi im Alleingang ein Referendum lanciert und am 29. Januar 1950 an der Urne erfolgreich das vorzeitige Ende der bundesstaatlichen Wohnbauförderung erzwungen. Im selben Jahr legte der Bundesrat den Grundstein für eine partielle Deregulierung der Mietpreiskontrolle, die auf den erbitterten Widerstand privater Verbände der Wohn- und Bauwirtschaft gestossen war. Damit erfuhren die starken Eingriffe in den Wohnungsmarkt, die der Bundesrat in der Krise des Zweiten Weltkriegs wie die übrigen europäischen Länder eingeführt hatte, eine entscheidende Lockerung.

Im Rückblick erscheint das Jahr 1950 als Wendepunkt. Die Beschlüsse läuteten die allmähliche Rückkehr zum liberalen Wohnregime ein und drängten den Einfluss des Bundes zurück. Die starke Rolle des Staates, die in der unmittelbaren Nachkriegszeit auf den Widerstand der privaten Wohnwirtschaft gestossen war, hatte der Bundesrat freilich in vielen Bereichen nur widerwillig übernommen. Die Wohnbauförderung hatte er 1942 nur widerstrebend eingeführt und früh betont, es handle sich erstens bei der Wohnungspolitik eigentlich um eine kantonale und kommunale Aufgabe, zweitens werde die Wohnversorgung durch privatwirtschaftliche Akteure am besten garantiert.[4] Diese beiden wohnungspolitischen Paradigmen prägten das 20. Jahrhundert und bestehen bis in die Gegenwart fort.

Die frühe Wende des Bundes um 1950 ist in internationaler Perspektive bemerkenswert. Während die meisten westlichen Länder in der Nachkriegszeit staatliche Interventionen verstärkten und den sozialen Wohnungsbau oder das Wohneigentum förderten, blieben beide Instrumente in der Schweiz schwach.

Ohne bundesstaatliche Subventionen waren viele Kantone und Gemeinden finanziell überfordert und vielfach fehlte es an adäquaten raumplanerischen Instrumenten, um den Wohnungsbau effektiv steuern zu können. Entsprechend übersetzte sich der schwache Zentralstaat in der (fiskal)föderalistischen Staatsordnung in schwache lokale Politiken, die privaten Unternehmen viel Handlungsspielraum liessen. Letztere waren stark auf den privaten Mietmarkt ausgerichtet, der Bau von Renditeobjekten dominierte. Der soziale Wohnungsbau nahm eine subsidiäre Rolle ein. Die Wohneigentumsquote der Schweiz entwickelte sich in der Nachkriegszeit zur tiefsten in Europa.

Diese politischen Weichenstellungen hatten weitreichende Folgen, die über die Perspektivierung der Versorgung mit angemessenem Wohnraum hinausgingen. Wohnimmobilien gehören zu den wichtigsten Vermögenswerten. Zeitgenössische Beobachter/-innen schätzten den Wert aller Wohnbauten in der Schweiz um 1950 auf 20–25 Prozent des gesamten Volksvermögens.[5] Die Wohnungspreise zeigten in den folgenden Jahrzehnten wie in anderen Ländern eine steigende Tendenz.[6] Folgt man den länderübergreifenden Untersuchungen des Ökonomen Thomas Piketty, geht ein grosser Teil des Vermögenszuwachses seit Mitte des 20. Jahrhunderts auf Wertsteigerungen des Wohnungsbestandes zurück. Insbesondere ab Ende der 1970er-Jahre, als die Vermögensungleichheit nach einer Phase aussergewöhnlicher Egalität wieder zunahm, beruhte die Kapitalakkumulation hauptsächlich auf Immobilienpreissteigerungen. Pikettys Analyse gibt etwa den Theorien des einflussreichen Humangeografen David Harvey Auftrieb, der postuliert, dass Immobilien im kapitalistischen System eine zentrale Rolle zukommt, um die zyklischen Überschüsse im Zuge der Überakkumulation aufzunehmen. Nicht minder brisant haben die Ökonomen Òscar Jordà, Moritz Schularick und Alan Taylor argumentiert, dass die Finanzialisierung des Wirtschaftssystems der letzten Jahrzehnte eng an das Wachstum immobiliengebunder Kredite gekoppelt war.[7] Die Bedeutung von Wohnungen zeigt sich heute in der Schweiz eindrücklich: Im Jahr 2019 entsprach der Marktwert aller schweizerischen Wohnimmobilien schätzungsweise rund 3277 Milliarden Franken oder einem in historischer wie internationaler Perspektive hohen Wert von mehr als 450 Prozent der jährlichen nationalen Wirtschaftsleistung. Gleichzeitig weist die Schweiz eine im weltweiten Vergleich hohe Hypothekarverschuldung auf.[8]

Ob der Staat die Wohnversorgung reguliert, Profite auf Mietwohnungen einschränkt oder den Zugang zu Wohneigentum fördert, beeinflusst folglich über die Besitzstruktur des Wohnungsbestands massgeblich die Vermögensverteilung. Die schweizerischen Städte waren während der Urbanisierung seit dem 19. Jahrhundert als ausgesprochene Mieter/-innenstädte gewachsen. Die oben skizzierte Nachkriegspolitik einer weitgehenden «Nichtintervention» des Bundes in den Wohnungsbau beförderte die Konsolidierung des privatwirtschaftlichen Miet-

marktes. Der frühe Rückzug des Staates um 1950 ermöglichte der privaten Bau- und Wohnwirtschaft, die Orientierung auf den Renditemarkt beizubehalten. Weder fand durch die Förderung gemeinnütziger Träger eine Dekommodifizierung des Wohnungsbestands statt, noch förderte der Bund aktiv den breiten Zugang zu selbstbewohntem Wohneigentum. Vielmehr festigte sich die Rolle von Wohnungen als Anlageobjekte.

Mit der Schwächung des Staates und dem Primat privatwirtschaftlicher Lösungen in der Wohnversorgung sind in der Schweiz um 1950 Entwicklungen zu beobachten, die in der internationalen Forschung gemeinhin erst mit der neoliberalen Wende in den 1970er- und 1980er-Jahren in Verbindung gebracht werden. Innerhalb der Urbanisierungsforschung werden sie unter dem Konzept der neoliberalen Stadt besprochen: Abbau der Wohnbausubventionen, eine (partielle) Deregulierung des Wohnungsmarktes und eine weitgehende Markorientierung.[9]

Lange vor allem ein politischer Kampfbegriff, hat sich «Neoliberalismus» seit der Jahrhundertwende zu einem Schlüsselkonzept in den Gesellschaftswissenschaften entwickelt, blieb dabei allerdings fluide und ambig. Einerseits bezieht sich der Begriff auf die ideengeschichtliche Bewegung zur Erneuerung des Liberalismus um Vordenker wie Friedrich von Hayek und Wilhelm Röpke, die in den 1930-Jahren ihren Ursprung hatte. Anderseits meint Neoliberalismus die Abkehr von keynesianischer Wirtschaftspolitik und die Implementierung neuer, marktkonformerer Institutionen ab den 1970er-Jahren. Konzeptuell bezieht sich Neoliberalismus dabei je nach Ansatz auf die politischen Reformen, neue Formen der Gouvernementalität oder auch den Vormarsch des globalen kapitalistischen Systems.[10]

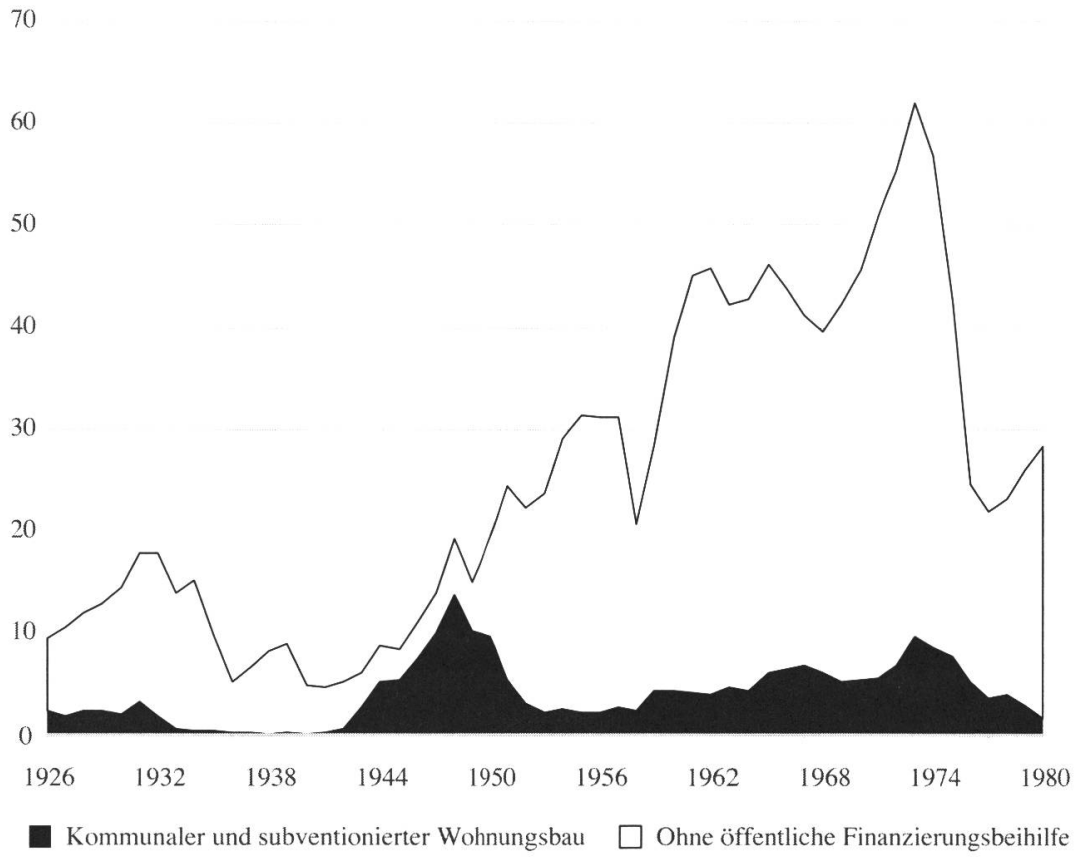
Durch den frühen Rückzug des Bundes entzieht sich die Schweiz ein Stück weit der Periodisierung, die von einem Aufstieg des keynesianischen Wohlfahrtsstaates und einer anschliessenden Abkehr im Zuge der neoliberalen Wende ausgeht. Wie ist diese Entwicklung zu erklären? Mit Blick auf die unmittelbare Nachkriegszeit drängt sich die Frage auf, ob der Schweiz, ein Land, in welchem Vordenkern und Institutionen «neoliberaler Theorien» bereits ab den 1940er-Jahren eine starke Förderung und Unterstützung zuteilwurde, nicht eine neoliberale Wohnungspolitik avant la lettre attestiert werden muss. Zentrale Aspekte wie der Rückzug des Staates und der Primat marktwirtschaftlicher Lösungen, die gemeinhin neoliberalen Politiken zugeschrieben werden, sind in der Schweiz bereits nach 1950 zu beobachten. Der Ruf nach dem freien Wohnungsmarkt ging allerdings auch einher mit einer starken Verbandsorganisation und dem hohen Grad der Kartellierung der Bauwirtschaft. In diesem Artikel argumentiere ich, dass es sich weniger um ein frühes Experimentierfeld neoliberaler Vordenker handelte als um die partielle Rückkehr zum liberalen Wohnungsmarkt der Vorkriegszeit, die sich in die bereitere schweizerische Sozial- und Wirtschaftspolitik einfügt.

Ich werde im Folgenden erst einführend knapp die Wohnungspolitik in der Schweiz bis in die Nachkriegszeit umreissen, um dann die Entwicklung der Wohnungsmärkte zwischen 1950 und 1970 anhand der Wohnungsstruktur in komparativer Perspektive zu skizzieren. Dies ermöglicht, die Auswirkungen der bundesstaatlichen Politik nach 1950 herauszustreichen. Im zweiten Teil wird auf die Eingriffe des Bundes in den liberalen Wohnungsmarkt eingegangen, die ab 1936 und insbesondere während des Zweiten Weltkrieges einsetzten. Im dritten Teil gehe ich auf die Wohnungspolitik des Bundes in der unmittelbaren Nachkriegszeit ein. Abschliessend erfolgt eine Konzeptualisierung des Wandels im Licht des Neoliberalismus.

Mieter/-innenland Schweiz: komparative Perspektiven

Der Wohnungsbau war in der Schweiz im Zuge der voranschreitenden Urbanisierung seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts durch ausgeprägte Zyklen und liberale kommunale Gesetzgebungen gekennzeichnet. Die Städte verzeichneten ein rasantes und ungeordnetes Wachstum, das durch Hochs und Tiefs sowie prekäre Wohnverhältnisse geprägt war. Die Antworten der Städte spielten sich in einem internationalen Resonanzraum ab, beschränkten sich aber vorwiegend auf ordnungspolitische Massnahmen und Infrastrukturprojekte.
Im Zuge der Krisen der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts war in der nordatlantischen Welt eine Abkehr von der liberalen Laissez-faire-Politik hin zu einem stärkeren Interventionsstaat zu beobachten.[11] Wie in anderen Ländern bewogen Inflation, soziale Spannungen und Wohnungsnot den Bund während des Ersten Weltkriegs erstmals – zeitlich beschränkt – zentralstaatlich regulierend in den liberalen Wohnungsmarkt einzugreifen und ab 1919 den Wohnungsbau zu fördern.[12] In vielen Regionen der Schweiz kam es in der Folge zu einem ersten lokal geförderten Boom des Genossenschaftsbaus linker Stadtverwaltungen im Zuge des sogenannten Munizipalsozialismus, der auch nach dem Rückzug des Bundes Mitte der 1920er-Jahre anhielt und erst während der grossen Depression endete. Stellte der Wohnungsbau lange eine Stütze des Arbeitsmarktes dar, brach er nach 1934 dramatisch ein. Diesmal blieben Stützungsmassnahmen des Bundes aus und auch die Gemeinden beendeten ihre Förderprogramme. Im Kanton Basel-Stadt stellte bereits das Jahr 1930 den vorläufigen Abschluss der Genossenschaftsförderung dar und selbst die Stadt Zürich, die in Bezug auf den gemeinnützigen Wohnungsbau eine ausserordentliche Vorreiterrolle eingenommen hatte, stellte die Finanzhilfe nach 1931 ein und beendete eine ausgeprägte Phase des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus.[13] Erst 1936 und dann insbesondere während des Zweiten Weltkriegs griff der Bund, wie noch ausführlicher dargestellt wird,

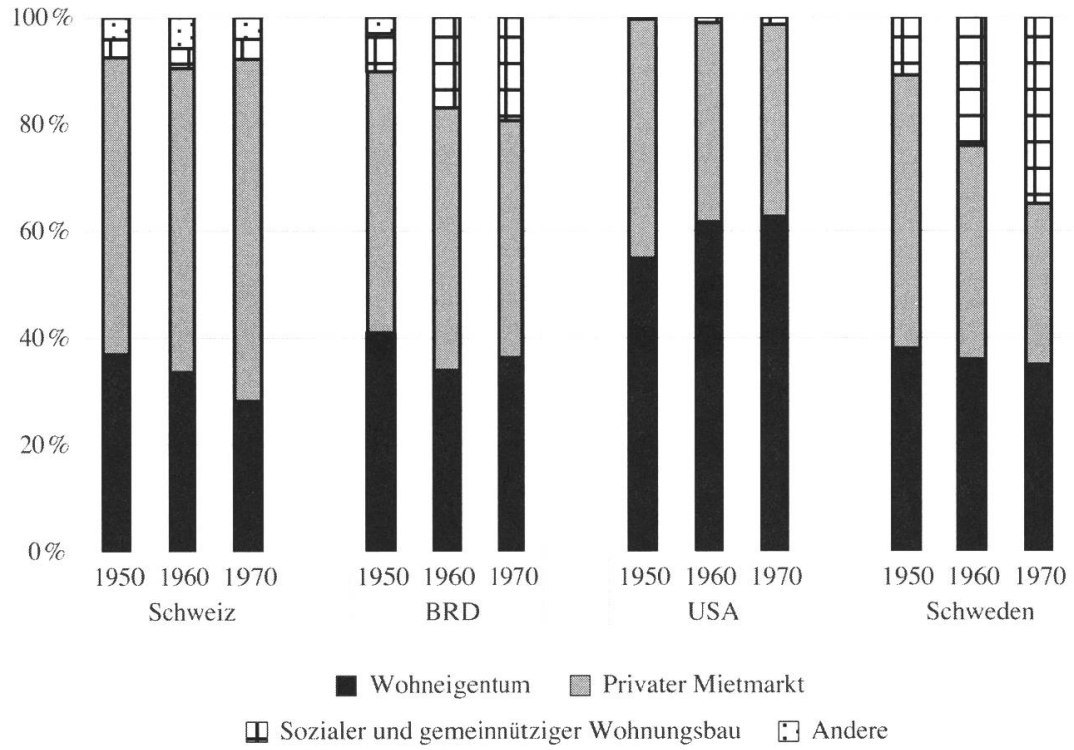
Grafik 1: *Erstellte Wohnungen in 1000 Einheiten in Gemeinden mit über 2000 Einwohner/-innen, 1926–1980*



Quelle: Historische Statistik der Schweiz HSSO, 2012. Tab. R.20, hsso.ch/2012/r/20.

wiederum in den Wohnungsmarkt ein; er führte Regulierungen und Förderprogramme ein, die zum zweiten Boom des Genossenschaftsbaus führten.
Gegen den transatlantischen Trend verringerte sich der Einfluss des Staates jedoch bereits um 1950 wieder. Der präzedenzlose und auch später nie mehr erreichte Wohnbauboom, der nach dem Zweiten Weltkrieg einsetzte und bis zur Wirtschaftskrise Mitte der 1970er-Jahre anhielt, wurde durch privatwirtschaftliche Akteure dominiert und war stark auf den privaten Mietmarkt ausgerichtet. Anders noch als in den 1940er-Jahren kam nur ein Bruchteil der Bauprojekte in den Genuss öffentlicher Subventionen (vgl. Grafik 1). Obwohl das Land von Kriegszerstörungen verschont blieb und sich der Wohnungsbestand während des Aufschwungs in etwa verdoppelte, blieb die gesamte Nachkriegszeit über ein Wohnungsmangel bestehen.
«Die Wohnung ist heute eine Marktware geworden», stellte der Grund- und Hauseigentümerverband bereits 1950 fest, um im selben Atemzug auf die Her-

Grafik 2: *Wohnungsstruktur in der Schweiz, Deutschland, den USA und Schweden, 1950–1970*



Die Definitionen des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus sind in den verschiedenen Ländern nicht immer deckungsgleich.

Quellen: Schweizerische Volkszählungen, diverse Jahrgänge; Gebäude- und Wohnungszählung in der Bundesrepublik Deutschland, diverse Jahrgänge; Bureau of the Census (Hg.), *Historical Statistics of the United States. Colonial Times to 1970*, Washington 1975, 642 und 646; Thord Strömberg, «Wohnungsbaupolitik in Schweden 1914–1990», in Günther Schulz (Hg.), *Wohnungspolitik im Sozialstaat. Deutsche und europäische Lösungen 1918–1960*, Düsseldorf 1993, 305–322, hier 319.

kunft der Hauseigentümer aus dem «Mittelstand» und den vorherrschenden «Kleinbesitz» hinzuweisen.[14] Zwar gewannen institutionelle Anleger und Immobiliengesellschaften an Bedeutung. Tatsächlich war aber die überwiegende Mehrheit der Wohnungen nicht im Besitz grosser Gesellschaften, sondern von Privatpersonen. Neben Grossgrundbesitzer/-innen verteilte sich das Eigentum auf eine verhältnismässig breite Schicht von Hausbesitzer/-innen; viele besassen lediglich ein Eigenheim oder ein einzelnes Mehrfamilienhaus. Haus- oder Wohnungsbesitz hatte jedoch nur eine Minderheit, über 60 Prozent der Bevölkerung lebte zur Miete, meist in privaten Renditeliegenschaften, in Städten wie Zürich, Basel oder Luzern vermehrt auch in Genossenschaftswohnungen.[15]

Die Auswirkungen der schweizerischen Wohnungspolitik in der Nachkriegszeit lassen sich anhand eines Vergleichs zwischen den Entwicklungen in der Schweiz, den USA, Schweden und Deutschland verdeutlichen. Wie in Grafik 2 ersichtlich, erhöhte sich in der Schweiz der Prozentsatz der renditeorientierten Mietwohnungen in Privateigentum bis 1970 auf rund zwei Drittel. Der Anteil des nicht profitorientierten Sektors verharrte demgegenüber in Folge schwacher Förderung – auf die später noch im Detail eingegangen wird – bei weit unter einem Zehntel. Gleichzeitig war die Schweiz das einzige westliche Land, in welchem die Wohneigentumsquote in der Nachkriegszeit stark abnahm und bis auf 28,1 Prozent sank. Obwohl zeitgenössische Beobachter bereits in den 1930er- und 1940er-Jahren auf den Vormarsch grosser Bauunternehmer und institutioneller Anleger hinwiesen, waren 1970 noch zwei Drittel aller Wohnungen im Besitz von Privatpersonen. Je nach Ortschaft zeigten sich jedoch grosse Unterschiede. Waren in der französischsprachigen Schweiz Immobiliengesellschaften bereits seit der ersten Hälfte des Jahrhunderts die prägenden Akteure, hatten sie in der Deutschschweiz eine geringere Bedeutung, wobei die Konkurrenz der institutionellen Anleger auch hier in den urbanen Zentren Auswirkungen zeigte.[16]

Die Entwicklung in der Schweiz, die durch die Konsolidierung des dominanten Mietmarktes und die Festigung der Bedeutung von Wohnungen als Anlageobjekten gekennzeichnet war, kontrastiert mit derjenigen in anderen westlichen Ländern mit einem stärkeren Zentralstaat. Die zum Vergleich herangezogenen Länder bilden idealtypisch die charakteristischen Trends der nordatlantischen Welt ab: Staatsinterventionismus, Wohneigentumsförderung oder sozialer Wohnungsbau.

Die USA als wichtiges Beispiel des Ideals des Wohneigentums war wie die Schweiz durch einen liberalen und privatwirtschaftlich dominierten Wohnungsmarkt geprägt, begann aber im Zuge des New Deal mit einer starken Eigentumsförderung. Diese Unterstützung fand ihren Widerhall in der Wohneigentumsquote, die zwischen 1940 und 1970 von 43,6 Prozent auf über 60 Prozent anstieg.[17] Anders als in der Schweiz bildeten für die privaten Akteure und die institutionellen Fördergefässe nicht Mietobjekte, sondern Eigenheimbesitz den Referenzpunkt.

Zweitens kontrastiert die Entwicklung mit Schweden, das wie die Schweiz zu den kleinen, neutralen Ländern gehörte und in der ersten Hälfte des Jahrhunderts ebenfalls einen liberalen Wohnungsmarkt mit einem prägenden Mietsegment aufwies. Beginnend mit dem Zweiten Weltkrieg begann die schwedische Regierung unter sozialdemokratischer Führung den gemeinnützigen Wohnungsbau stark zu fördern. Bis 1970 erreichte dessen Anteil über einen Drittel des gesamten Bestandes. Vier von fünf Neuwohnungen wurden in der Nachkriegszeit staatlich unterstützt – in der Schweiz waren die Verhältnisse gerade umgekehrt.[18]

War 1945 sowohl in der Schweiz als auch in Schweden der gemeinnützige Wohnungsbau schwach vertreten, entwickelten sich die beiden Wohnregimes in der Nachkriegszeit weit auseinander.
Schliesslich sind die Veränderungen in der Bundesrepublik Deutschland abgebildet, das traditionell eng im Austausch wohnungspolitischer Ideen mit der Schweiz stand. Westdeutschland bildete den Mittelpunkt des Typus von Wohnungsmärkten deutschsprachiger Länder. Diese waren gemäss Jim Kemeny durch tiefe Eigentumsquoten und integrierte Mietmärkte geprägt, auf denen gemeinnützige Träger in direkter Konkurrenz mit privaten Anbieter/-innen standen.[19] Die Bundesrepublik setzte auf ähnliche wohnungspolitische Instrumente wie die Schweiz und die Entwicklung zeigte entsprechend Parallelen auf. Allerdings waren die nationalstaatlichen Interventionen im kriegsverwüsteten Deutschland ausgeprägter, was in einem höheren Anteil des sozialen Wohnungsbaus und einem schwächeren Rückgang der Eigentumsquote resultierte.
Wie Sebastian Kohl aufgezeigt hat, wurden die Weichen für die Ausgestaltung der Wohnungsregimes bereits im Zuge der Urbanisierung Ende des 19. Jahrhunderts gestellt.[20] Die schematischen Gegenüberstellungen illustrieren jedoch, dass die Wohnungspolitiken, welche die Nationalstaaten verfolgten, von immanenter Bedeutung für die Entwicklungspfade der jeweiligen Wohnregimes waren und auch eigentliche Zäsuren herbeiführen konnten. Die Auswirkungen des frühen wohnungspolitischen Rückzugs des Bundes sind folglich nicht zu unterschätzen.

Eingriffe in den liberalen Wohnungsmarkt

Das Jahr 1936 bildete den Beginn einer Phase aussergewöhnlicher staatlicher Intervention in den liberalen Wohnungsmarkt der Schweiz. Hatte sich der Bundesrat im Rahmen der Krisenpolitik, die durch einen «selektiven Interventionismus»[21] geprägt war, lange geweigert, den arbeitsintensiven Wohnungsbau zu unterstützen, der sich während der grossen Depression erst spekulativ überhitzte und dann einbrach, beschloss er 1936 erste Interventionen in diesem Bereich. Im Zuge der Abwertung des Schweizer Frankens am 26. September 1936, welche die langsame Erholung der Wirtschaft einläutete, unterstellte der Bund zum Schutz der Währung Mietpreiserhöhungen der Bewilligungspflicht. Zudem gewährte er im Rahmen von Arbeitsbeschaffungsmassnahmen ab 1936 Subventionen an Reparaturarbeiten, um die Bauwirtschaft zu stützen.[22]
Eine umfassende Regulierung setzte jedoch erst nach dem Ausbruch des Zweiten Weltkriegs unter dem Vollmachtenregime ein. Der Bund griff auf Instrumente zurück, die er bereits im Zuge der Verwerfungen des Ersten Weltkriegs eingeführt hatte. Wie die umliegenden Länder verschärfte er als eine der ersten Kriegs-

massnahmen die Preiskontrolle. Neben die Mietpreiskontrolle trat im Rahmen der Kriegswirtschaft unter anderem die Rationierung von Baumaterialien, deren Import zunehmend schwieriger wurde. Ab 1940 unterstand die Verwendung von Baustahl und ab Ende 1942 diejenige von Zement der Bewilligungspflicht durch das Eidgenössische Kriegsindustrie- und Arbeitsamt.[23]

Unter dem Druck steigender Baukosten, sinkender Renditen, Arbeitskräftemangel und der Baurationierung brach der Wohnungsbau ein. Es bildete sich ein Mangel an Wohnungen aus, der sich in eine prekäre Wohnungsnot zu verwandeln drohte. Betroffen waren besonders die Städte. In den Grossstädten der Deutschschweiz sank der Leerwohnungsbestand in den ersten Kriegsjahren auf unter ein Prozent. In der Stadt Bern waren bereits Ende 1942 nur noch 49 Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben.[24] Alarmiert vom Wohnungsmangel, der sich abzuzeichnen begann, wandten sich bereits im September 1941 dreizehn grosse und mittlere Städte der Deutschschweiz unter der Führung des sozialdemokratischen Nationalrates und Baudirektors der Stadt Bern, Ernst Reinhard, mit einer Eingabe an den Bundesrat und forderten Einschränkungen des Wohnungsmarktes sowie die Förderung des Wohnungsbaus.[25] Der Bundesrat kam diesen Forderungen teilweise nach. Im Oktober 1941 ermächtigte er die Kantone beziehungsweise Gemeinden, das Kündigungsrecht und die Niederlassungsfreiheit zu beschränken und über unbenützte Wohnungen zu verfügen. Die Wohnbauförderung, welche die Sozialdemokratische Partei in der Dezembersession im Bundesparlament zum wiederholten Male zum politischen Traktandum machte,[26] stiess in der Bundesverwaltung aufgrund des Credos einer restriktiven Budgetpolitik auf grosse Skepsis. Noch im Frühjahr 1942 kam ein interner Bericht des Volkswirtschaftsdepartements zum Schluss, «[d]em Gesuch der 13 Städte auf Förderung des Wohnungsbaus durch Beiträge des Bundes sei zurzeit nicht zu entsprechen».[27] Obwohl Karl Kobelt, freisinniger Bundesrat und Chef des Militärdepartements, dem Vorsteher des federführenden Volkswirtschaftsdepartements, seinem Partei- und Bundesratskollegen Walther Stampfli, noch Ende Februar schriftlich seine Bedenken mitteilte und der Direktor der Finanzverwaltung Julius Oetiker zwei Tage vor der Bundesratssitzung eindringlich warnte, mit Blick auf die Bundesfinanzen sei «auf die Begehren um Bundesbeiträge zur Förderung des Wohnungsbaues nicht einzutreten», läutete der Bundesrat am 16. März 1942 ein Förderprogramm ein.[28] Dieses wurde in drei Aktionen und mit unterschiedlichen Bedingungen bis 1950 fortgeführt. Die A-fonds-perdu-Subventionen setzten die Beteiligung der Kantone voraus und konnten nicht nur von gemeinnützigen, sondern auch profitorientierten privaten Trägern beantragt werden, wobei für den gemeinnützigen Wohnungsbau höhere Ansätze von zeitweise bis zu 45 Prozent der rechnerischen Kosten gewährt wurden.[29]

Damit war der Wohnungsmarkt bis 1942 innerhalb weniger Jahre einer umfassenden Regulierung unterworfen worden. Diese stiess während des Krieges auf keinen breiten politischen Widerstand, löste jedoch geteilte Reaktionen aus. Die Eingriffe, die gemäss dem Bundesrat lediglich Notmassnahmen darstellten und wie bereits nach dem Ersten Weltkrieg zeitlich beschränkt sein sollten, wurden auch von den öffentlichen Verwaltungen auf regionaler Ebene je nach Betroffenheit verschieden eingeschätzt: Noch an einer Vorstandssitzung des Schweizerischen Städteverbands vom 19. März 1942, drei Tage nachdem der Bundesrat ein Wohnbauförderungsprogramm beschlossen hatte, befand es der FDP-Nationalrat und Berner Stadtpräsident Ernst Bärtschi als «heikel», die Wohnbauförderung «im Städteverband zu diskutieren, indem tatsächlich nur ein Teil der Städte [...] [an den Forderungen nach Subventionen] beteiligt [gewesen seien], während andere ihr vollkommenes Désinteressement [erklärt hätten]».[30] Erst in der nächsten Sitzung im April sollte der Städteverband ein positives Votum beschliessen und in der Folge zu einem vehementen Befürworter der Subventionierung avancieren.[31]

Insgesamt verliefen die Bewertungen entlang von spezifischen Interessen. Während Politiker des linken Spektrums und Stimmen aus dem Umfeld der Mieterschaft und der Wohnbaugenossenschaften die Eingriffe begrüssten und eine aktivere Wohnungspolitik forderten, nahmen die Verbände der Wohn- und Bauwirtschaft eine zurückhaltend kritische Stellung ein. Eingriffe wurden von den Verbänden im Kontext der Kriegswirtschaft nicht per se abgelehnt und teilweise auch gefordert. Auf Widerstand stiessen die staatlichen Massnahmen, wenn sie die private Wirtschaft einschränkten. So insbesondere die Mietpreisregulierungen, die vom Hauseigentümerverband scharf kritisiert wurden.[32] Das Dilemma zwischen Unterstützungen und Beschränkungen des privaten Marktes zeigen sich exemplarisch anhand des Baumeisterverbands, dem wichtigsten Verband des Baugewerbes. Noch in der Sitzung vom 12. Juli 1945 kam der Vorstand zum Entschluss, dass auf «Subventionen [...] vorläufig nicht verzichtet werden könne [...] [, aber] bei Ausrichtung von Subventionen der private Wohnungsbau gegenüber dem Genossenschaftsbau nicht benachteiligt werden dürfe».[33]

Der Verweis auf die Genossenschaften, deren Konkurrenz die private Wohnwirtschaft jeweils zurückzudrängen versuchte, ist Ausdruck der Furcht vor einer Einengung der privatwirtschaftlichen Handlungsspielräume und dauerhaften Verschiebungen. Denn die Massnahmen des Bundes hatten durchaus einschneidende Effekte auf den Markt: Erstens schränkte die Mietkontrolle die Profite ein und übte einen dämpfenden Einfluss auf die Inflation aus. Der Mietpreisindex stieg trotz Kriegsinflation zwischen 1939 und 1945 lediglich um einige Prozentpunkte. Gemäss Erhebungen zu den Haushaltsausgaben sank der Anteil der Mietkosten im Gesamtbudget von Familien von durchschnittlich 17,8 Prozent in

den Jahren 1937/38 auf 12,1 Prozent im Jahr 1950. Allerdings verschleierte der im Mittel moderate Anstieg des Mietindexes das Auseinanderdriften der Mieten von Alt- und Neubauwohnungen, das zu Verzerrungen des Marktes führte. Während die Mietpreise von Altbauwohnungen eingefroren wurden, waren die maximal zulässigen Mietpreise für Neuwohnungen an die Baukosten gebunden – die kriegsbedingt hohen Baukosten führten entsprechend zu Verteuerungen der Neumieten.[34]

Zweitens stimulierten die Bundessubventionen den Wohnungsbau. Neben der Verbilligung der Neubauten, der Jakob Tanner eine wichtige preispolitische Rolle zuschreibt, steigerten die finanziellen Zuschüsse die Produktion stark. Bis 1944 wurde über die Hälfte aller Neubauten subventioniert, 1947 waren es über 70 Prozent. Die Unterstützungen kamen etwa zu gleichen Teilen privaten und gemeinnützigen Unternehmen zugute und betrugen je nach Förderaktion für erstere zwischen 15 bis 30 Prozent und für letztere 20 bis 45 Prozent der Erstellungskosten.[35] Für den nicht profitorientierten Wohnungsbau bedeuteten die Subventionen eine in diesem Umfang ungekannte Unterstützung und führten zu einer Hochphase des Genossenschaftswesens.[36] Bereits in der Zwischenkriegszeit hatten sich die Genossenschaften im nicht profitorientierten Wohnungsbau zu den gewichtigsten Akteuren entwickelt. Die öffentliche Unterstützung des gemeinnützigen beziehungsweise sozialen Wohnungsbaus nahm damit, für die schweizerische Sozialpolitik typisch, vorwiegend die Form eines *public-private mix* an.[37] Die Städte unterstützten private Organisationen, die anstelle der Verwaltungen selbst ein preiswertes Segment bedienen sollten. Sie hatten sozialpolitische Ziele zu erfüllen, mussten sich aber gleichzeitig auf dem freien Markt behaupten. Genossenschaftswohnungen kamen in erster Linie einem breiteren Mittelstand und weniger den bedürftigsten Schichten zugute, für welche Bedingungen wie der Erwerb von Anteilscheinen eine hohe Hürde darstellten. Der kommunale Eigenbau blieb in der Schweiz marginal und umfasste selbst in Städten wie Zürich nur wenige Prozent des Gesamtbestandes.[38]

Die Mietpreiskontrolle, die Rationierung der Baustoffe und die Subventionen erhöhten den Einfluss der Bundesbehörden, aber auch der Kantone und Gemeinden. Die Kriseninstrumente erweiterten den Gestaltungs- und Planungsspielraum der lokalen Verwaltungen erheblich, indem sie Steuerungs- und Anreizinstrumente an die Hand bekamen, über die sie ihre Einflussnahme auf die Bautätigkeit ausweiten konnten. Wie die Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SPS) bereits in ihren Forderungen anlässlich des Kommunaltages am 14. September 1941 in Luzern formulierte, bot die Förderung der Genossenschaften den Gemeinden die Aussicht, die Wohnungsproduktion «rein finanzkapitalistischen Erwägungen» zu entziehen und «planmässig zu leiten».[39] Neu erstellte Genossenschaftsbauten, postulierte die SPS weiter, gewährleisteten «nicht nur eine

volksgesundheitliche klare Lösung des Wohnungsproblems, sondern auch die organische Eingliederung der Siedlung in das Stadtbild; sie dienen der Stadt und der Regionalplanung». Tatsächlich nahm die Zahl gebauter Genossenschaftswohnungen während der Dauer der Bundessubventionen auch ausserhalb der Zentren stark zu und konnte in Städten wie Zürich städtebaulich prägende Dimensionen annehmen.[40] Der einflussreiche Basler Kantonsbaumeister Julius Maurizio resümierte 1952 rückblickend: «Die Förderung des Siedlungsbaues durch die öffentliche Hand war nicht nur zahlenmässig und in sozialer Hinsicht von Erfolg begleitet, sondern auch städtebaulich. Es gelang in wenigen Jahren, die Wohnungsnot zu beheben und durch den Bau vorbildlicher Siedlungen das Gesicht der Städte zu wandeln.»[41]

Die private Wohnwirtschaft bewertete die Eingriffe freilich kritischer. Sie bezeichnete diese als ungerecht und warnte vor einer schädlichen Verstaatlichung und Planwirtschaft. Die Massnahmen wurden als überbordende regulatorische Einschränkungen wahrgenommen: «Wer redet bei uns bei einem Baugesuch mit?», fragte etwa Fritz Berger, der Präsident des Basler Regionalverbands des HEV, an der Mitgliederversammlung 1947 rhetorisch, um anzufügen: «Die Baupolizei, die Subventionsbehörde, das eidg. Amt für Wohnungsbau, der Heimatschutz, auch die Preiskontrolle.»[42] Die Hauseigentümerkreise wehrten sich dabei gegen die Behauptung, sie seien ausbeuterische «Kapitalisten», und hielten dieser mit Verweis auf die Eigentumsverhältnisse die Figur des bescheidenen mittelständischen Hauseigentümers entgegen. An Hinweisen auf bemitleidenswerte Schicksale wurde auf beiden Seiten nicht gespart. Das vom Mieterverband gerne herangezogene Bild des «kinderhassenden Vermieters» kontrastierte etwa mit der 1944 in verschiedenen Zeitschriften abgedruckten Meldung, dass ein «gutmütig veranlagter, bereits in den 70er Jahren stehender Hausbesitzer» durch den rigorosen Mieterschutz in den Selbstmord getrieben worden sei.[43]

Die «Wiederherstellung des freien Wohnungsmarktes»

Aufgrund der Erfahrungen während des Krieges schien um 1945 eine dauerhafte bundesstaatliche Wohnungspolitik nicht ausgeschlossen. Unüberhörbar waren die Rufe nach Regulierung, damit «nicht die Spekulation immer dann, wenn es ihr passt, den Rahm abschöpfen kann, um nachher das Trümmerfeld wieder anderen zu überlassen».[44] Der sozialdemokratische Ständerat Ernst Reinhard und die übrigen Befürworter/-innen einer aktiven Wohnungspolitik forderten ein eidgenössisches Wohnbaugesetz, mit welchem die bundestaatliche Wohnungspolitik zur Daueraufgabe erhoben werden sollte, um «den Wohnungsbau für Familien mit Kindern und bescheidenem Einkommen zu fördern und die ungesunden

Wohnungen in den Städten und auf dem Land zu beseitigen».[45] Selbst radikale Thesen wie die des einflussreichen Architekten Hans Bernoulli, der eine Kommunalisierung des Bodens forderte und 1938 aufgrund seiner strittigen Positionen seine Professur an der ETH verlor, erhielten in den zeitgenössischen Architekturdebatten grosse Aufmerksamkeit.[46]

Die Forderungen sind im Kontext einer architektonischen Umbruchphase zu sehen, die in der Schweiz geprägt war durch die Abkehr von der Moderne und die Rückbesinnung auf eine regionalistische Architektur mit traditionellen Bautypen.[47] Die Forderungen fügten sich aber ebenso in eine Reihe von sozialpolitischen Vorstössen ein. Wie Matthieu Leimgruber und Martin Lengwiler überzeugend herausgearbeitet haben, setzte die Kriegszeit auch in der Schweiz einen «fundamentalen gesellschaftlichen und sozialstaatlichen Wandel in Gang», der jedoch «auf halbem Weg stecken» blieb.[48] Im kollektiven Gedächtnis blieb insbesondere der Durchbruch der Altersvorsorge mit der Einführung der Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) im Jahr 1948 tief verankert. Im Gegensatz zur AHV bildet die Wohnungspolitik neben der Krankenversicherung ein zentrales Beispiel für einen Bereich, in dem die nationalstaatliche Institutionalisierung scheiterte. Gewann die Förderung der Wohnbautätigkeit in den meisten europäischen Ländern und in den USA an Fahrt, so stellte der Bund sein Förderprogramm bereits 1950 ein und initiierte eine partielle Deregulierung.

Unmittelbar nach Kriegsende war diese Abkehr noch nicht vorgezeichnet. Zahlreiche Massnahmen blieben vorerst in Kraft, die Wohnbauförderung erfuhr gar eine Ausweitung. Die Förderung wurde ab November 1945 neu unter dem Titel Arbeitsbeschaffung weitergeführt und sollte neben der Wohnungsnot der Nachkriegsarbeitslosigkeit entgegenwirken. Diese Regelung war mit Blick auf die ordentlichen Finanzbudgets vorteilhaft, da sie dem Bund und den Kantonen die Rückerstattung der Hälfte der gesprochenen Subventionen aus dem Ausgleichsfonds der Lohnersatzordnung ermöglichte – dem Fonds, aus welchem ab 1948 Finanzmittel an die AHV fliessen sollten.[49]

Die dauerhafte bundestaatliche Wohnungspolitik stand indes unter einem ungünstigen Stern. Der Wille, die Bundessubventionen mittelfristig zurückzunehmen, war unverkennbar. Im August 1946 kritisierte der sozialdemokratische Zürcher Stadtrat Jakob Peter öffentlich harsch, es sei in der bisherigen Praxis «unverkennbar, dass der Bund eine gewollte Zurückhaltung im Wohnungsbau übte», und es bestehe «weitherum der Eindruck, der Bund wirke mehr im Sinne der Verhinderung des Wohnungsbaues, als zu dessen Förderung».[50] Die Massnahmen waren explizit zur temporären Krisenbewältigung eingeführt worden und zielten somit nie auf eine qualitativ und quantitativ angemessene Wohnversorgung, sondern waren von Beginn an mit sozial-, konjunktur- und währungspolitischen Zielen verbunden.

Nach dem Ende des Krieges waren bundestaatliche Interventionen zunehmend einer doppelten Opposition ausgesetzt: aus der Bundesverwaltung selbst und aus Kreisen der privaten Wohnwirtschaft. Im Wohnungswesen setzte damit eine Entwicklung ein, die auch in anderen Bereichen der Sozial- und Wirtschaftspolitik zu beobachten war. Wie Olivier Longchamp aufzeigt, stellte die unmittelbare Nachkriegszeit ein wichtiges Momentum für die Rückkehr zur Finanz- und Wirtschaftspolitik der Vorkriegszeit dar, zu deren zentralen Charakteristika er den schwachen, selektiven Staatsinterventionismus, die restriktive Fiskalpolitik und eine stabile Währung zählt.[51]

Bereits 1946 stellte der Bund die Neuordnung der Wohnbausubventionen in Aussicht. Die befürchtete Arbeitslosigkeit trat nicht ein und die Subventionen sollten auf eine neue, von der Arbeitsbeschaffung losgelöste gesetzliche Grundlage gestellt werden. Damit wollte man die finanziellen Verpflichtungen des Bundes reduzieren. Die Aussicht auf mögliche Kürzungen stiess auf den Widerstand der Kantone, die im September 1946 in einem Brief an Bundesrat Kobelt ihre Bedenken mitteilten: «Ein Wegfallen oder eine Minderung der entsprechenden Bundesbeiträge würde [...] die Kantone und besonders die Gemeinden in eine ausserordentlich schwierige und unangenehme Situation bringen und sie unter Umständen in die Notwendigkeit versetzen – trotz andauernder grosser Wohnungsnot – den Bau neuer Wohnungen erheblich einzuschränken oder sogar einzustellen.»[52]

Es folgte eine intensive Phase der Aushandlung, während der in der Bundesverwaltung neue Fördergefässe eruiert und Verhandlungen mit den betroffenen privaten und öffentlichen Akteuren geführt wurden. Dabei verkündete der Direktor der Finanzverwaltung, Eberhard Reinhardt, unmissverständlich die Absicht, «den Bund nach 1949 definitiv von den Ausgaben für die Förderung des Wohnungsbaues zu entlasten».[53] Trotz der Widerstände legte der Bundesrat einen neuen Bundesbeschluss vor, der den National- und den Ständerat passierte. Die Wohnbauförderung wurde auf den 1. Januar 1948 von der Arbeitsbeschaffung gelöst. Der Bundesbeschluss sah tiefere Subventionsansätze von maximal 30 statt 45 Prozent vor und verlangte eine höhere Beteiligung der Kantone und Gemeinden. Wie die Kantone befürchtet hatten, war in der Folge eine Einschränkung regionaler Wohnbauaktionen zu beobachten.[54]

Die Debatten um die Neuausrichtung der Wohnbauförderung und die ersten Schritte hin zu einer Reduktion des Engagements des Bundes gingen einher mit einem zunehmend aggressiveren Vorgehen der Verbände der Wohn- und Bauwirtschaft gegen die Regulierungen. Zum offenen Widerstand kam es 1946, als die Zementrationierung aufgehoben wurde. Der Bund verlor damit ein zentrales Instrument der Regulierung. Dies lief den Bestrebungen für eine, wenn auch moderate, antizyklische Konjunkturpolitik entgegen, die in der Person des eid-

genössischen Delegierten für Arbeitsbeschaffung, dem Direktor der Saurer AG Otto Zipfel, koordiniert wurde. Um einer Überhitzung der Baukonjunktur entgegenzuwirken und die Kapazitäten verstärkt dem nach wie vor ungenügenden Wohnungsbau zuzuführen, schlug Zipfel eine Bewilligungspflicht für Bauten vor. Der Vorschlag führte zum öffentlichen Eklat, wurde aber durch zeitgleiche Verhandlungen mit den Wirtschaftsverbänden begleitet. Um Staatseingriffen zuvorzukommen, boten die Verbände der Bauwirtschaft Hand zu einer freiwilligen Selbstregulierung. Sie sicherten dem Delegierten für Arbeitsbeschaffung zu, innerhalb der Verbandsstrukturen die Fertigstellung einer vereinbarten Mindestmenge von Wohnungen sicherzustellen, wehrten aber die direkte Einflussnahme des Bundes erfolgreich ab.[55] Wie dieses Beispiel vor Augen führt, fügte sich die Bauwirtschaft ein in die breitere schweizerische Organisation wirtschaftlicher Beziehungen, die durch moderate Staatseingriffe, eine hohe Bedeutung privatwirtschaftlicher Akteure und privater Selbstregulierung sowie eine öffentlich-private Zusammenarbeit gekennzeichnet war.[56]

Ende 1947 gingen die wichtigsten Vertreter der Wohnwirtschaft, der Schweizerische Gewerbeverband, der Schweizerische Baumeisterverband und die Hauseigentümerverbände der Deutsch- und der Westschweiz, der bereits erwähnte HEV und die Féderation romande des intérêts immobiliers, in die Offensive. Mit einem auf den 1. Dezember 1947 datierten, knapp 40 Seiten umfassenden «Memorial» richteten sie sich in einem offenen Brief an den Bundesrat und forderten die Abkehr von der bisherigen Wohnungspolitik und die Rückkehr zum liberalen Wohnregime.[57] Im Zentrum der Kritik stand die Mietpreiskontrolle, welche die Erträge der Vermieter/-innen schmerzlich beschränke und dadurch den privaten Wohnungsmarkt in die Krise gestürzt habe.

Das Memorial provozierte eine scharfe Replik der wichtigsten Verteidiger einer aktiven Wohnungspolitik, der Sozialdemokratischen Partei, des Gewerkschaftsbunds sowie des Mieterverbands und des Schweizerischen Dachverbands der Wohnbaugenossenschaften. Es bildete den Kumulationspunkt für eine hitzige Debatte. Die politischen Kontroversen führten am 16. Juli 1948 zur Einsetzung einer paritätischen Subkommission der Eidgenössischen Preiskontrollstelle, welche unter dem Vorsitz des einflussreichen Ökonomieprofessors Eugen Böhler mit der Ausarbeitung eines Berichts zur zukünftigen Mietpreispolitik betraut wurde.[58]

1949, noch während die Kommission tagte, trat neben der Debatte um die Mietpreisregulierung auch diejenige um das Wohnbauförderungsprogramm in die kritische Phase. Der Bundesrat unterbreitete dem Parlament im Frühjahr 1949 den Vorschlag, die Subventionen ein letztes Mal befristet für ein Jahr und mit tiefen Unterstützungsansätzen weiterzuführen und dann auslaufen zu lassen. Die Mehrheit der konsultierten Verbände und Kantone befürwortete die Weiterfüh-

rung und die Vorlage passierte die grosse und die kleine Kammer mit deutlicher Zustimmung.[59]

Nachdem seit 1948 in verschiedenen Kantonen und Gemeinden die Weiterführung regionaler Förderprogramme an der Urne bekämpft worden war, witterte der Hauseigentümerverband seine Chance und ergriff quasi im Alleingang das Referendum gegen die Weiterführung der Wohnbauförderung des Bundes. Im hitzigen Abstimmungskampf gegen die linken Parteien, die Mieter/-innenorganisationen und Genossenschaften, aber auch gegen den Schweizerischen Städteverband, der die Wohnbaufrage in der Vorstandssitzung vom 23. Februar 1949 zum «dringlichste[n] der den Städteverband berührenden aktuellen Probleme»[60] erhob, zeigte sich, wie eng die zeitgenössischen Beobachter/-innen die beiden wichtigsten Instrumente der Wohnungspolitik des Bundes – Mietpreispolitik und Wohnbauförderung – miteinander verzahnt sahen. Zentraler Vorwurf am Anliegen des Hauseigentümerverbands zur Rückkehr «zum freien Wohnungsbau»[61] bestand in der Kritik, der Verband wolle im Grunde genommen lediglich den Stein für eine Abschaffung der Mietpreiskontrolle ins Rollen bringen. Tatsächlich hatte sich für Exponenten des Hauseigentums abgezeichnet, dass eine rasche Abschaffung der Mietpreisregulierungen auf grosse Hindernisse stossen würde. Wie der freisinnige Bundesrat Rodolphe Rubattel dem Präsidenten der Mietpreiskommission gegenüber unmissverständlich zum Ausdruck brachte, liefen die Interessen der Immobilienbesitzer/-innen der Politik des Bundesrats entgegen: «[...] les intérêts généraux du pays sont malheureusement en contradiction avec ceux des propriétaires et ce sont les premiers qui doivent avoir le pas sur les seconds.»[62]

Abgesehen von der Freisinnig-Demokratischen Partei (FDP) und regionalen und personellen Ausreissern befürworteten alle Bundesratsparteien die einjährige Verlängerung der Wohnbausubventionen und selbst die engen politischen Verbündeten des Hauseigentümerverbands, die Verbände der Bauwirtschaft, hatten sich, von dessen Vorpreschen überrumpelt, aus strategischen Gründen verhalten zur Unterstützung der befristeten Weiterführung durchgerungen.[63]

Trotz der breiten politischen Unterstützung der Vorlage errangen die Hauseigentümer/-innen an der Urne einen Erfolg: Die Stimmbürger lehnten sie in der Volksabstimmung von 29. Januar 1950 mit einem Neinanteil von 53,7 Prozent ab. Nur etwas mehr als ein halbes Jahr nach der Ablehnung eines Ausbaus der Krankenversicherung votierten die Stimmbürger damit in einem weiteren Bereich der sozialen Sicherheit gegen Bundesinterventionen. Das Votum war von einem deutlichen Stadt-Land-Graben geprägt. Die *Neue Zürcher Zeitung* stellte fest, dass «die ländlichen Gebiete den Sieg davongetragen haben über die Grossstädte und anderen industriellen Agglomerationen».[64] In ländlichen Regionen, die in weit geringerem Masse von den Subventionen profitiert hatten als die ur-

banen Räume, war die Ablehnung hoch. In den grossen Städten stimmte dagegen eine grosse Mehrheit für die Vorlage.[65]

Die Abstimmung bedeutete ein weitreichendes Verdikt gegen die öffentliche Subventionspolitik. Zwar wiesen, wie der Mieterverband monierte, «entgegen den Behauptungen des Hausbesitzes [...] die weitaus meisten städtischen und eine grosse Anzahl ländlicher Gemeinden nach wie vor einen vollständig ungenügenden Leerwohnungsbestand»[66] auf. Dennoch stellte nach dem Wegfall der Unterstützung des Bundes auch die Mehrheit der Kantone und Gemeinden ihre Förderungsprogramme ein. Selbst in Städten wie Zürich oder Basel, die seit 1942 einen markanten Aufschwung des öffentlich geförderten Genossenschaftsbaus erlebten, nahm die Unterstützung stark ab. Der Bund unterstützte den Wohnungsbau zwar ab 1958 wieder mit moderaten Beiträgen, sein Einfluss nahm aber ab. Wie der Architekt Hermann Baur bereits Ende 1949 resümierte, war man «am Ende der Periode des staatlich gelenkten und weitgehend durch Subventionen geförderten Wohnungsbaues angelangt».[67]

Das Jahr 1950 stellte aber auch in Bezug auf die Mietpreiskontrolle einen Wendepunkt dar. Nach der Abstimmung veröffentlichte die Subkommission der Preiskontrollstelle am 1. Mai 1950 ihren Schlussbericht, der die weitere Mietpreispolitik des Bundes bereits vorwegnahm. Der Bericht definierte als «Endziel der künftigen Mietpreispolitik [...] die Erreichung eines selbsttragenden Wohnungsmarktes». In Anbetracht der weiterhin angespannten Lage sah die Kommission die Bedingungen für eine «Wiederherstellung des freien Wohnungsmarktes» aber noch nicht als gegeben und empfahl einen schrittweisen Abbau der Mietpreiskontrolle.[68]

Der Bundesrat läutete noch im selben Jahr mit einer generellen Bewilligung für eine zehnprozentige Mietpreiserhöhung die Lockerung der Mietpreisregulierung ein.[69] Die vollständige Deregulierung sollte sich aber länger hinauszögern, als von den Verbänden der Wohn- und Bauwirtschaft gefordert. Das Abstimmungsverdikt an der Urne hatte nicht den vom Hauseigentümerverband erhofften Effekt auf die mietrechtlichen Regulierungen: Wie Ernst Fischer, der Sekretär des Baumeisterverbands, im März 1950 im Kreis der Verbände der Bauwirtschaft feststellte, war «durch die Ablehnung der Subventionierung [...] eine Versteifung in der Mietzinsfrage eingetreten»,[70] eine vollständige Lockerung schien in weite Ferne zu rücken. Ab 1952 wurden die Mietpreisbeschränkungen in zeitlich beschränkten Verfassungszusätzen mit hoher Zustimmung durch das Volk verlängert. Die Regulierungen wurden in der Folge zwar laufend gelockert. Unter dem Druck des trotz des stark anziehenden Wohnungsbaus persistenten, extremen Wohnungsmangels sollte es aber bis Ende der 1960er-Jahre dauern, bis die Mietpreisbeschränkungen für Altbauwohnungen vollständig aufgehoben wurden. Die Mietpreiskontrolle und die Mieterschutzbestimmungen, die wie in Deutschland

in Kraft blieben, bewirkten einen Ausgleich zur schwachen Wohnbauförderung und diente dem doppelten politischen Ziel, die soziale Last der Mieten und die Inflation zu dämpfen. In Bezug auf neu gebaute Wohnungen stellte sich die Situation aber anders dar: Neubauten wurden bereits 1953 von der Mietpreiskontrolle ausgenommen, sodass der Bau und die Vermietung von neu erstellten Wohnungen ab diesem Zeitpunkt wieder privatwirtschaftlichen Gesetzen folgten und je länger je mehr die Entwicklung der Struktur des Wohnungsmarktes prägten, indem auf dem zweigeteilten Markt von Alt- und Neubauwohnungen ein immer grösserer Bestand von den Regulierungen ausgenommen war.[71]
Um 1950 hatten sich damit die Leitlinien der zentralstaatlichen Wohnungspolitik der Nachkriegszeit bereits weitgehend herausgebildet. Durch den wohnungspolitischen Rückzug waren die Handlungsspielräume des Bundes, der Kantone und Gemeinden, den Wohnungsbau aktiv zu steuern, wiederum stark eingeschränkt. Die Einführung von raumplanerischen Instrumenten, welche einen direkten Einfluss auf die Siedlungsentwicklung ermöglicht hätten, stiessen in der Nachkriegszeit auf grossen Widerstand und setzten sich, mit regionalen Unterschieden, nur langsam durch. Einschnitte in die Eigentumsrechte riefen Opposition hervor. So lehnte das Volk im Oktober 1950 eine Einschränkung des Handels mit landwirtschaftlichem Boden ab. Das erste nationale Raumplanungsgesetz trat erst 1980 in Kraft.[72] Anfang der 1950er-Jahre fiel der Wohnungsbau damit wieder in die Hände privatwirtschaftlicher Akteure und funktionierte nach marktwirtschaftlichen Prinzipien.

Neoliberale Wohnungspolitik avant la lettre?

Im Folgenden möchte ich nochmals die eingangs gestellte Frage nach der Einbettung des Fallbeispiels Schweiz in die Periodisierung des Neoliberalismus aufwerfen. In den vorangehenden Abschnitten habe ich den Widerstand aus der Wohn- und Bauwirtschaft sowie Teilen der Bundesverwaltung als eingebettet in die korporative Ordnung dargestellt. Die diskursive Nähe zur neoliberalen Bewegung steht dazu jedoch keineswegs im Widerspruch. Im Gegenteil kommt für den Soziologen Jim Kemeny beiden Aspekten eine zentrale Rolle zu, um die Ausgestaltung der Wohnungsmärkte in der Schweiz und den übrigen deutschsprachigen Ländern zu erklären, die tendenziell tiefe Eigentumsquoten und integrierte Mietmärkte aufwiesen. Einerseits sei, so Kemeny, die Wohnungspolitik dieser Länder stark durch die «deutsche Variante» des Neoliberalismus, den «dritten Weg» der sozialen Marktwirtschaft des Ordoliberalismus, geprägt. Andererseits sieht er in Anlehnung an Esping-Andersens Typologie der Sozialstaatsregimes einen engen Zusammenhang zwischen der Struktur der Woh-

nungsmärkte und den korporatistischen Ordnungen dieser Länder, die einen Ausgleich zwischen den Interessen erzwungen hätten.[73]

Tatsächlich erweist sich der scheinbare Widerspruch in der Schweiz als trügerisch. Die bundesstaatliche Sozial- und Wirtschaftspolitik wurde in der unmittelbaren Nachkriegszeit von Kreisen getragen, die der neoliberalen Bewegung wohlgesinnt und mit dieser vertraut waren. Hans Sulzer, Grossindustrieller und Doyen der schweizerischen Wirtschaftspolitik, gehörte zu den wichtigsten finanziellen Förderern der Mont Pèlerin Society, einem internationalen Netzwerk führender neoliberaler Intellektueller, die im Jahr 1947 in der Nähe von Vevey gegründet wurde. An Universitäten wie Genf und Zürich fanden Ökonomen, die der Bewegung nahestanden, eine institutionelle Verankerung.[74]

Anhand des Beispiels von Wilhelm Röpke, der seit 1937 an der Universität Genf wirkte und zu den prägenden neoliberalen Vordenkern gehörte, lassen sich die zahlreichen Bezüge exemplarisch aufzeigen. Wie Jean Solchany gezeigt hat, stiessen Röpkes Beiträge in Arbeitgeberkreisen und Teilen der Bundesverwaltung in den 1940er-Jahren auf grosses Interesse. Liberal-konservative Kreise rezipierten Röpke und wussten dessen Beiträge für ihr liberal-korporatistisches Projekt zu adaptieren. Auch in Kreisen der Bau- und Wohnwirtschaft war der Ökonom kein Unbekannter. Branchenzeitschriften wie die *Schweizerische Bauzeitung*, die *Schweizerische Schreinerzeitung* oder der *Schweizer Hauseigentümer* besprachen seine Schriften prominent oder liessen ihn selbst zu Wort kommen. Persönlichkeiten wie der freisinnige Politiker und Architekt Armin Meili, Direktor der Landi 1939 und einflussreicher Raumplaner, bezogen sich explizit auf seine Arbeiten.[75]

Als Röpke Anfang der 1950er-Jahre die «Wohnungszwangswirtschaft» – das Fortbestehen der mietrechtlichen Einschränkungen in zahlreichen europäischen Ländern – kritisierte, stiess er bei den Hauseigentümer/-innen auf offene Ohren. Röpke vertrete, so resümierte Heinrich Gerteis, der Sekretär des Verbands der Wohnbaugenossenschaften im Jahr 1951, «in seiner bekannten Beredsamkeit jenen Standpunkt, von dem aus auch der Zentralverband Schweizer Haus- und Grundeigentümervereine seit langem seine Forderungen auf Anpassung der Mietzinse für Altwohnungen [...] geltend» mache. Dieser griff Röpkes Streitschriften dankbar auf und verbreitete sie über seine Verbandsmedien.[76]

Diese Beispiele illustrieren, wie verbreitet und anschlussfähig «neoliberale» Theorien auch in der Schweiz in Bezug auf die Wohnversorgung waren. In Anlehnung an Pierre Eichenberger kann allerdings gefragt werden, inwiefern sich der (neo)liberale Diskurs tatsächlich mit der Praktik der wirtschaftlichen Akteure und der tatsächlichen Sozial- und Wirtschaftspolitik deckte.[77] Der schwache Staatsinterventionismus ging einher mit einem hohen Grad an Selbstregulierung durch die Wirtschaftsverbände und war geprägt durch Kartelle und enge Netz-

werke. Anders als in zahlreichen europäischen Ländern konnte sich der keynesianische Wohlfahrtsstaat in der Schweiz, nach Sébastien Guex eine «bastion antikeynésien»,[78] nie recht durchsetzen. Es stellt sich die folglich die Frage, ob die Umbrüche nach dem Zweiten Weltkrieg wie auch in den 1970er-Jahren die Rede von einer Zäsur rechtfertigen. In Bezug auf die Wohnungspolitik handelte es sich mit Blick auf die erstaunliche Beständigkeit der korporatistischen Wirtschaftsordnung unter liberal-konservativer Führung bei den wohnungspolitischen Weichenstellungen um 1950 weniger um ein Pionierwerk neoliberaler Vordenker als eine partielle Rückkehr zur Vorkriegsordnung. Die Rede von einer rückwärtsgewandten, teilweisen «Renovation» scheint mir die Entwicklungen begrifflich passender zu beschreiben als eine frühe Vorwegnahme des Marktfundamentalismus der «neoliberalen Wende».

Die liberal-konservativen Eliten teilten zwar mit der neoliberalen Bewegung das diskursive Projekt einer liberalen Erneuerung. Der Widerstand gegen die krisen- und kriegsbedingten «ausserordentlichen» Staatsinterventionen in den Wohnungsmarkt vollzog sich aber weitgehend in den bestehenden Strukturen. Der doppelte Widerstand aus der privaten Wohnwirtschaft und Teilen der Bundesverwaltung fügte sich ein in eine breitere Sozial- und Wirtschaftspolitik, die geprägt war durch die hohe Bedeutung privatwirtschaftlicher Akteure, eine restriktive Finanz- und Währungspolitik und die Opposition gegen die Implementierung eines keynesianischen Wohlfahrtsstaates.

Fazit

Der Periode zwischen 1936 und 1950 kommt eine Schlüsselrolle zu, ohne die die spätere Entwicklung der schweizerischen Wohnungspolitik nicht zu verstehen ist. Die Schweiz verfolgte in Bezug auf die wohnungspolitischen Instrumente, welche im internationalen Vergleich durchaus denjenigen anderer Länder ähnelten, keineswegs einen Sonderweg. Was den schweizerischen Entwicklungspfad in der Nachkriegszeit charakterisierte, war vielmehr die in internationaler Perspektive schwache Rolle des Zentralstaates, welche im (Fiskal-)Föderalismus eine Schwächung der lokalen Verwaltungen zur Folge hatte und privatwirtschaftlichen Initiativen viel Handlungsspielraum liess. Es war diese Konstellation der Nichtintervention in den Wohnungsbau, die es den privaten Akteuren ermöglichte, den Bauboom als renditeorientierten Mietwohnungsbau massgeblich zu gestalten. Die Situation war dabei geprägt durch die Gleichzeitigkeit der raschen Liberalisierung des Neuwohnungsbaus und der nur partiellen Deregulierung der Mietpreise des Altbestandes und des Mieterschutzes auf der einen Seite sowie dem Primat der privaten «freien» Wohnwirtschaft und dem Fortbestehen

der Strukturen des Korporatismus und der Kartelle der Bauwirtschaft auf der anderen Seite.

Diese frühe partielle Rückkehr zum liberalen Wohnungsbau umfasste bereits viele Charakteristika, die später unter Bezugnahme des Konzepts des Neoliberalismus für die Entwicklungen ab den 1970er-Jahren analysiert und diskutiert werden sollten und Züge einer neoliberalen Wohnungspolitik avant la lettre trugen. Wie ich im Rahmen dieses Artikels argumentierte, fügt sich diese Politik aber ein in die Kontinuität der liberal-konservativen korporatistischen Ordnung, die den geeigneteren Rahmen darstellt, um den Entwicklungspfad zu erfassen.

Anmerkungen

1 Im folgenden Artikel werden Ergebnisse aus einem laufenden Dissertationsprojekt an der Universität Zürich präsentiert. Ich danke den Teilnehmer/-innen der Panels an den Schweizerischen Geschichtstagen in Zürich (7. 6. 2019) und der Konferenz der Social Science History Association in Chicago (22. 11. 2019) sowie den Studierenden meiner Lehrveranstaltung im Frühjahrssemester 2020 für die Diskussionen. Matthieu Leimgruber, Sebastian Kohl, Chantal Camenisch sowie den Begutachter/-innen und Editor/-innen danke ich für ihre wertvollen Kommentare.

2 Schweizerischer Hauseigentümerverband, Jahresbericht 1950, 1.

3 Ebd., 2.

4 Vgl. zum Beispiel Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend Massnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit (Übergangsordnung) vom 29. April 1947, 14, *Bundesblatt* 1947 II, 1–22.

5 Vgl. Walter Raissig, «Hauseigentum», 625, in Schweizerische Gesellschaft für Statistik und Volkswirtschaft (Hg.), *Handbuch der schweizerischen Volkswirtschaft*, Bern 1955, 624–627.

6 Vgl. Katharina Knoll, Moritz Schularick, Thomas Steger, «No Price Like Home: Global House Prices, 1870–2012», *American Economic Review* 107/2 (2017), 331–353.

7 Vgl. Thomas Piketty, *Le capital au XXIe siècle*, Paris 2013; David Harvey, *The Limits to Capital*, London 2006; Òscar Jordà, Moritz Schularick, Alan M. Taylor, «The Great Mortgaging. Housing Finance, Crises and Business Cycles», *Economic Policy* 31/85 (2016), 107–152.

8 Eigene Berechnungen nach Wüest Partner (Hg.), *Immobilienmarkt Schweiz* 2020/1 (2020), 2 f.; SECO, www.seco.admin.ch/seco/de/home/wirtschaftslage---wirtschaftspolitik/Wirtschaftslage/bip-quartalsschaetzungen-.html (3. 4. 2020); vgl. auch Credit Suisse (Hg.), *Immobilienmonitor Schweiz* 2018/2 (2018), 5.

9 Zur neueren Forschung zum Neoliberalismus in der Schweiz vgl. Regula Ludi, Matthias Ruoss, Leena Schmitter (Hg.), *Zwang zur Freiheit. Krisen und Neoliberalismus in der Schweiz*, Zürich 2018. Für einen neueren Überblick zur Debatte um die neoliberale Stadt vgl. zum Beispiel Gilles Pinson, Christelle Morel Journel (Hg.), *Debating the Neoliberal City*, New York 2017.

10 Daniel Rodgers, «The Uses and Abuses of Neoliberalism»,: *Dissent*, Spring (2018).

11 Vgl. Michael Harloe, *The People's Home? Social Rented Housing in Europe & America*, Oxford 1995.

12 Vgl. Reto Zitelmann, «‹Nackte, feuchte Mauerwänder› und das Dach ‹stellenweise undicht›. Wohnverhältnisse der Arbeiterschaft, Wohnungsnot und Wohnpolitik», in Roman Rossfeld, Christian Koller, Brigitte Studer (Hg.), *Der Landesstreik. Die Schweiz im November 1918*, Baden 2018; Daniel Kurz, «‹Den Arbeiter zum Bürger machen›. Gemeinnütziger Wohnungsbau in der Schweiz 1918–1946», in Günther Schulz (Hg.), *Wohnungspolitik im Sozialstaat. Deutsche und europäische Lösungen, 1918–1960*, Düsseldorf 1993, 285–304, hier 287 f.

13 Vgl. Jakob Tanner, *Geschichte der Schweiz im 20. Jahrhundert*, München 2015, 224; Reto Zitelmann, *Die Basler Wohnungspolitik in den Jahren 1889 bis 1930*, unveröffentlichte Masterarbeit Universität Basel, 2013, 84 f.; W[ilhelm] Bickel, *Wohnungsbaupolitik der Stadt Zürich 1907–1937*, Zürich 1938, 104.
14 *Der Schweizerische Hauseigentümer*, Januar 1950, 4 f.
15 Vgl. Raissig (wie Anm. 5).
16 Vgl. Eidgenössisches Statistisches Amt (Hg.), *Eidgenössische Wohnungszählung 1. Dezember 1950*, Bern 1955, 14* und 21*; Eidgenössisches Statistisches Amt (Hg.), *Eidgenössische Volkszählung 1970*, Band II: *Schweiz 6. Gebäude und Wohnungen*, Bern 1974, 213.
17 Szylvian, Kristin M., «Housing Policy Across the United States», *Oxford Research Encyclopedias: American History* (Online-Publikationsdatum: November 2018), https://oxfordre.com/americanhistory/view/10.1093/acrefore/9780199329175.001.0001/acrefore-9780199329175-e-596.
18 Thord Strömberg, «Wohnungsbaupolitik in Schweden 1914–1990», in Günther Schulz (Hg.), *Wohnungspolitik im Sozialstaat. Deutsche und europäische Lösungen. 1918–1960*, Düsseldorf 1993, 305–322.
19 Vgl. Jim Kemeny, Jan Kersloot, Philippe Thalmann, «Non-profit Housing Influencing, Leading and Dominating the Unitary Rental Market. Three Case Studies», *Housing Studies* 20/6 (2005), 855–872.
20 Vgl. Sebastian Kohl, *Homeownership, Renting and Society. Historical and Comparative Perspectives*, London 2017.
21 Vgl. Philipp Müller, *La Suisse en crise (1929–1936). Les politiques monétaire, financière, économique et sociale de la Confédération helvétique*, Lausanne 2010.
22 Vgl. Bericht des Bundesrates an die Bundesversammlung über seine Beschlüsse vom 26. und 27. September 1936 über die Abwertung des Schweizerfrankens vom 28. September 1936, *Bundesblatt* 1936 II, 693–700, hier 697; Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend Erlass eines neuen Bundesbeschlusses über Krisenbekämpfung und Arbeitsbeschaffung vom 10. November 1936, *Bundesblatt* 1936 III, 117–131, hier 125 f.
23 Vgl. Urs Hausmann, *Vertragsfreiheit im Schweizer Mietrecht von 1804 bis 2014 unter besonderer Berücksichtigung des Mietzinses. Rechtshistorischer und rechtspolitischer Hintergrund der heutigen Vertragsschranken im Mietrecht*, Zürich 2016, 181–186; E. Martz, Sektion für Baustoffe, in Eidgenössische Zentralstelle für Kriegswirtschaft (Hg.), *Die Schweizerische Kriegswirtschaft 1939/1948. Bericht des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements*, Bern 1950, 689–706, hier 690–693.
24 Vgl. *Historische Statistik der Schweiz* (HSSO), 2012, Tab. R.5, hsso.ch/2012/r/5.
25 Vgl. Schweizerisches Bundesarchiv (BAR), E6100A-21#1000/1921#107*, Massnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch die Förderung der Wohnbautätigkeit (1941–1947). Bericht zur Eingabe einiger Städte betr. die Bekämpfung der Wohnungsnot durch Förderung des Wohnungsbaus.
26 *Wohnen* 17/1 (1942), 5.
27 Vgl. BAR, E6100A-21#1000/1921#107*, Massnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch die Förderung der Wohnbautätigkeit (1941–1947). Bericht zur Eingabe einiger Städte betr. Bekämpfung der Wohnungsnot durch Förderung des Wohnungsbaus, 24.
28 Vgl. BAR, E6100A-21#1000/1921#107*, Massnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch die Förderung der Wohnbautätigkeit (1941–1947). Brief von Bundesrat Karl Kobelt an Bundesrat Walther Stampfli, 26. Februar 1942; Brief von Direktor Julius Oetiker an den Vorsteher des eidgenössischen Finanz- und Zolldepartments, 14. März 1942, 1. Für eine Überblicksdarstellung der restriktiven Budgetpolitik des Bundes in einem breiteren Kontext vgl. Sébastien Guex, «Öffentliche Finanzen und Finanzpolitik», in Patrick Halbeisen, Margrit Müller, Béatrice Veyrassat (Hg.), *Wirtschaftsgeschichte der Schweiz im 20. Jahrhundert*, Basel 2012, 1077–1130.
29 Vgl. Eidgenössische Zentralstelle für Arbeitsbeschaffung, Eidgenössisches Bureau für Wohnungsbau, *Die Förderung der Wohnbautätigkeit durch den Bund von 1942–1949*, Bern 1950.

30 Verbandsarchiv Schweizerischer Städteverband (SSV), Vorstandssitzung, Protokoll vom 19. März 1942, 4.
31 Vgl. ebd., Protokoll vom 25. April 1942, 11–14.
32 Vgl. Hans Ringger, «50 Jahre Schweizerischer Hauseigentümerverband», in Schweizerischer Hauseigentümerverband (Hg.), *50 Jahre schweizerische Wohnwirtschaft. Jubiläumsschrift zum 50jährigen Bestehen des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes*, Zürich 1965, 7–30, hier 17f.
33 Verbandsarchiv Schweizerischer Baumeisterverband, Zentralleitung, Protokoll vom 12. Juli 1945, 9.
34 HSSO, 2012, Tab. T.5, hsso.ch/2012/t/5.
35 Vgl. Jakob Tanner, *Bundeshaushalt, Währung und Kriegswirtschaft. Eine finanzsoziologische Analyse der Schweiz zwischen 1938 und 1953*, Zürich 1986, 150–153; Eidgenössisches Bureau für Wohnungsbau (wie Anm. 30), 9.
36 Vgl. Julius Maurizio, *Der Siedlungsbau in der Schweiz*, Zürich 1952, 9.
37 Vgl. Brigitte Studer, «Ökonomien der sozialen Sicherheit», in Patrick Halbeisen, Margrit Müller, Béatrice Veyrassat (Hg.), *Wirtschaftsgeschichte der Schweiz im 20. Jahrhundert*, Basel 2012, 923–974, hier 944–946.
38 Alfred Gerster, *Zürich fördert den Wohnungsbau. 60 Jahre Wohnbauförderung durch die Stadt Zürich*, Zürich 1968, 8.
39 *Wohnen* 16/10 (1941), 139.
40 Vgl. Angelus Eisinger, *Städte bauen. Städtebau und Stadtentwicklung in der Schweiz 1940–1970*, Zürich 2004, 123f.
41 Maurizio (wie Anm. 37), 31.
42 Verbandsarchiv HEV Regionalverband Basel, Mitgliederversammlung vom 20. Oktober 1947, 1.
43 Die Meldung stellte sich als falsch heraus. Siehe zu den Zitaten *Der Schweizerische Haus- und Grundeigentümer*, 15. 7. 1944, 112 und 121, und ebd., 1946, 203.
44 *Schweizerische Mieter-Zeitung*, Januar 1945.
45 Ebd., September 1945.
46 Zu Hans Bernoulli vgl. unter anderem Sylvia Claus, Lukas Zurfluh (Hg.), *Städtebau als politische Kultur. Der Architekt und Theoretiker Hans Bernoulli (1876–1959)*, Zürich 2018.
47 Christoph Allenspach, *Architektur in der Schweiz. Bauen im 19. und 20. Jahrhundert*, Zürich 1998, 79f.
48 Vgl. Matthieu Leimgruber, Martin Lengwiler, «Transformationen des Sozialstaates im Zweiten Weltkrieg. Die Schweiz im europäischen Vergleich», 18, in dies. (Hg.), *Umbruch an der «inneren Front». Krieg und Sozialpolitik in der Schweiz, 1938–1948*, Zürich 2009, 9–45. Vgl. auch Studer (wie Anm. 38), 944–946; Pierre Eichenberger, Matthieu Leimgruber, «Business Interests and the Development of the Public-private Welfare Mix in Switzerland, 1880–1990», in Dennie Oude Nijhuis, *Business Interests and the Development of the Modern Welfare State*, London 2019, 84–109, hier 90–97.
49 Vgl. BAR, E7290A#1000/1103#432*, Kreisschreiben des Delegierten für Arbeitsbeschaffung (1941–1950). Verfügung Nr. 3 des Eidgenössischen Militärdepartements zur Regelung der Arbeitsbeschaffung in der Kriegskrisenzeit (Förderung der Wohnbautätigkeit) vom 5. Oktober 1945.
50 *Wohnen* 21/8 (1946), 153 und 154.
51 Vgl. Olivier Longchamp, *La politique financière fédérale (1945–1958)*, Lausanne 2014, 15.
52 BAR, E7290A#1000/1103#215*, Schweiz. Baudirektoren-Konferenz, Zürich, Ordentliche Hauptversammlung am 4./5. Oktober 1946 in Altdorf/Flüelen. Brief der Schweizerischen Baudirektorenkonferenz an Bundesrat Kobelt betr. Förderung der Wohnbautätigkeit vom 24. 9. 1946, 2.
53 BAR, E7291A#1973/86#280*, Neuregelung der Wohnbauförderung (1946–1966), Expertenkommission des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements für die Neuordnung der Förderung der Wohnbautätigkeit, Protokoll der Sitzung von 28. März 1947, 14.

54 Vgl. Bundesbeschluss über Massnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit vom 8. Oktober 1947; *Wohnen* 24/8 (1949), 230.
55 Vgl. BAR, E7290A#1000/1103#432*, Kreisschreiben des Delegierten für Arbeitsbeschaffung (1941–1950), Eidgenössisches Militärdepartement, Kreisschreiben an die Kantonsregierungen, 11. Juni 1946.
56 Vgl. Thomas David et al., «Die Schweizerische Variante des Kapitalismus. Einleitung», in Patrick Halbeisen, Margrit Müller, Béatrice Veyrassat (Hg.), *Wirtschaftsgeschichte der Schweiz im 20. Jahrhundert*, Basel 2012, 823–829, hier 824.
57 Schweizerischer Gewerbeverband et al. (Hg.), *Memorial zu Handen des Bundesrates über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues und zur schrittweisen Wiederherstellung des Gleichgewichtes auf dem Wohnungsmarkt*, Zürich 1947.
58 Zur Tätigkeit der Subkommission der eidg. Preiskontrollkommission zur Prüfung der langfristigen Neuordnung der Mietpreispolitik vgl. BAR, E7181A#1978/72#1108*, Subkommission zur Prüfung des Mietzinsproblems: Protokolle der Subkommissionssitzungen.
59 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer und die Abänderung des Bundesbeschlusses über Massnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit vom 9. Mai 1949, *Bundesblatt* 1949 I, 901–917.
60 Verbandsarchiv SSV, Vorstandssitzung, Protokoll vom 23. Februar 1949, 5.
61 Vgl. Komitee gegen weitere Wohnbausubventionen des Bundes (Hg.), *Zurück zum freien Wohnungsbau! Gegen die Verlängerung des Bundesbeschlusses über die Förderung des Wohnungsbaues. Zur Volksabstimmung vom 29. Jan. 1950*, Zürich [1949].
62 Archiv des Bundesamtes für Wohnungswesen, Brief von Bundesrat Rodolphe Rubattel an Prof. Eduard Böhler, 27. April 1949.
63 Vgl. Verbandsarchiv Schweizerischer Gewerbeverband (SGV), Baugewerbegruppe, Protokoll vom 9. April 1949, 20f., sowie Protokoll vom 25. Mai 1949, 33–37. Zum Abstimmungskampf vgl. die Dokumentation der Presseausschnitte des Vororts im Archiv für Zeitgeschichte. Vgl. Archiv für Zeitgeschichte, wf-Archiv I, 6.6.2.4.1.1.
64 *Neue Zürcher Zeitung*, 30. Januar 1950, 1.
65 Vgl. Bundeskanzlei, www.bk.admin.ch/ch/d/pore/va/19500129/index.html (10. 11. 2019).
66 Zitat in *Schweizerische Mieter-Zeitung*, Mai 1950. Vgl. auch Eidgenössische Preiskontrollkommission (Hg.), *Die Förderung des sozialen Wohnungsbaues. Bericht der Eidgenössischen Preiskontrollkommission. Sonderheft 63 der «Volkswirtschaft»*, Bern 1956, 68.
67 Zitiert nach Eisinger (wie Anm. 41), 151.
68 Vgl. Eidgenössische Preiskontrollkommission (Hg.), *Die langfristige Neuordnung der Mietpreispolitik. Bericht der Eidg. Preiskontrollkommission (Sub- und Plenarkommission) zuhanden des Vorstehers des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements*, Bern 1950, 93.
69 Vgl. Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement (Hg.), *Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik. Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission. Sonderheft 72 der «Volkswirtschaft»*, Bern 1963, 15.
70 Verbandsarchiv SGV, Baugewerbegruppe, Protokoll vom 14. März 1950, 8.
71 Hausmann (wie Anm. 24), 230–277.
72 Vgl. Martina Koll-Schretzenmayr, *Gelungen? Misslungen? Die Geschichte der Raumplanung Schweiz*, Zürich 2008.
73 Vgl. Jim Kemeny, «Corporatism and Housing Regimes», *Housing, Theory and Society* 23/1 (2006), 1–18.
74 Vgl. Quinn Slobodian, *Globalists. The End of Empire and the Birth of Neoliberalism*, Cambridge, MA 2018.
75 Vgl. Jean Solchany, «Wilhelm Röpke et la Suisse. La dimension helvétique d'un parcours transnational», *Traverse* 17/2 (2010), 23–37.
76 Zitat aus *Wohnen* 26/11 (1951), 332. Vgl. auch Wilhelm Röpke, *Wohnungszwangswirtschaft, ein europäisches Problem. Separatdruck aus dem «Schweizerischen Hauseigentümer»*, [Zürich 1951].

77 Vgl. Pierre Eichenberger, «The Eternal Rebirth of the Liberal Creed: Alternative Temporalities of Swiss Neoliberalism», *Journal of Modern European History* 17/4 (2019), 1–6.

78 Vgl. Sébastien Guex, «L'Etat fédéral et les crises économiques du début du XXe siècle à nos jours: la Suisse, un bastion antikeynésien», in David Thomas et al., *Krisen: Ursachen, Deutungen und Folgen/Crises. Causes, interprétations et conséquences*, Zürich 2012, 151–169.

Résumé

Une politique néolibérale du logement avant la lettre? Régulations étatiques et intérêts privés dans la construction de logements en Suisse (1936–1950)

La période entre 1936 et 1950 représente une phase clé de la politique du logement en Suisse. Comme dans les autres pays européens, les crises des années 1930 et en particulier la Seconde Guerre mondiale ont provoqué des interventions étatiques importantes sur le marché du logement. La plupart des États occidentaux ont poursuivi leur politique interventionniste dans l'après-guerre et ont encouragé la construction de logements sociaux et/ou l'accession à la propriété. En Suisse, en revanche, la Confédération se désengage déjà vers 1950. Avec la réduction des subventions au logement, on peut observer en Suisse après 1950 une déréglementation partielle du marché du logement de plus en plus privatisé, développements qui ne sont généralement associés dans la recherche internationale qu'aux années 1970 et 1980 et qui montrent les signes d'une politique néolibérale du logement avant la lettre.

Dans cet article, je démontre que la double résistance du secteur privé du logement et de l'administration fédérale a réduit l'influence du gouvernement fédéral dans l'immédiat après-guerre et a ouvert la voie à une rénovation partielle de la politique libérale du logement de l'avant-guerre et à la construction de logements locatifs dominés par le secteur privé.

(Traduction: F. Müller)