

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 33 (1958)

Heft: 3

Artikel: Sozialer Wohnungsbau ohne öffentliche Finanzbeihilfe?

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102979>

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: 15.01.2026

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

Sozialer Wohnungsbau ohne öffentliche Finanzbeihilfe?

Der Wohnungsbau – ganz besonders aber der soziale Wohnungsbau – ist in eine ausweglose Sackgasse geraten. Die Kapitalverknappung und die stark angestiegenen Kapitalzinse haben vor allem dem sozialen Wohnungsbau einen Schlag versetzt, von dem er sich aus eigener Kraft nicht mehr erholen kann. Die meisten größeren Städte und Gemeinden melden einen immer empfindlicher werdenden Mangel an preiswerten Wohnungen; gleichzeitig zeigt anderseits die Produktion von Wohnraum stark sinkende Tendenz.

Kenner der Verhältnisse sind von dieser Entwicklung keineswegs überrascht. Sie war vorauszusehen, und es hat an warnenden Stimmen nicht gefehlt. Immer und immer wieder haben insbesondere die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, als wesentlichste Träger des sozialen Wohnungsbaus, auf die Folgen hingewiesen. Es ist aber offensichtlich, daß die maßgebenden – für die Entwicklung auf dem schweizerischen Kapitalmarkt mindestens zu einem erheblichen Teil verantwortlichen – Landesbehörden und ihre Berater diese Warnungen auf eine allzu leichte Schulter genommen haben. Leider sind auch die immer wieder abgegebenen Zusicherungen seitens maßgebender Stellen – der soziale Wohnungsbau dürfte unter der Geldverknappung und dem Zinsanstieg nicht leiden – bis heute in keiner Weise in Erfüllung gegangen. Man bringt den Eindruck mit dem besten Willen nicht los, daß dem Bundesrat die Zügel entglitten sind. Dem Wucher mit dem Grund und Boden ist der Wucher mit dem Kapital gefolgt.

Die Frage, wer die Verantwortung für diese unselige Entwicklung zu tragen hat, wird selbst in der bürgerlichen Presse täglich in vermehrtem Maße aufgeworfen.

Wohl zeigt sich ein matter Silberstreifen am fernen Horizont! Da und dort werden dem sozialen Wohnungsbau wieder Mittel in bescheidenem Umfang bereitgestellt, und es ist vielleicht nicht ausgeschlossen, daß die Zeit der totalen Kreditsperre vorbei ist. Aber selbst, wenn Geldmittel wieder in vermehrtem Maße zur Verfügung ständen, so bleibt doch die ebenso wichtige Frage offen, wer die ansehnlich in die Höhe gekletterten Hypothekarzinse wieder herunterholt. Eines ist sicher, zusammen mit den steigenden Land- und Baupreisen ist es ein Ding der Unmöglichkeit, preiswerte und gute Wohnungen zu bauen.

Im sozialen Wohnungsbau war bisher ein Hypothekarzins von $3\frac{1}{2}$ Prozent üblich. Zumeist war es möglich — soweit ausreichende Bürgschaften vorhanden waren — auch die zweitrangigen Hypotheken zu diesem Satz unterzubringen.

Zurzeit muß nun mit Sätzen von 4 Prozent für erste und $4\frac{1}{4}$ Prozent für zweite Hypotheken gerechnet werden. Da bekannte, größere Hypothekarbanken schon heute selber $4\frac{1}{2}$ Prozent für ihre Obligationen auslegen, dürfte die Zeit nicht allzu fern sein, wo mit Hypothekarzinsen von mindestens $4\frac{1}{4}$ Prozent für erste und 5 Prozent für zweite Hypotheken operiert werden muß.

Nun wurde aber anhand praktischer Beispiele berechnet, daß durch die Erhöhung des Hypothekarzinses um nur $\frac{1}{4}$ Prozent eine Wohnung im Durchschnitt mit Fr. 5.— bis 6.— pro Monat verteuert wird. Die endgültige Erhöhung der Wohnungsmieten dürfte deshalb schon bald einen Betrag zwischen Fr. 30.— bis 40.— pro Monat erreichen.

Die bekannte Bau- und Wohngenossenschaft Rhenania in Neuhausen am Rheinfall erstellte beispielsweise bisher gut ausgestattete Dreizimmerwohnungen ohne irgendeine finanzielle öffentliche Beihilfe zum Preis von Fr. 105.— pro Monat. Sie ist gezwungen, die gleichen Wohnungen in den zurzeit im Bau befindlichen Wohnblöcken zu einem Preis von Fr. 135.— bis 145.— zu vermieten. Ein neueres Projekt der initiativen Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen, die in den letzten Jahren ebenfalls ohne öffentliche Finanzhilfe 112 Wohnungen zu billigen Mietzinsen erstellte (Fr. 98.— bis 104.— für Drei- und Fr. 112.— bis 121.— für Vierzimmerwohnungen pro Monat), weist die sich ergebenen Wohnungsmieten mit Fr. 165.— für Drei- und Fr. 190.— für Vierzimmerwohnungen pro Monat aus. Es liegt auf der Hand, daß derartige Ansätze die Bezeichnung «sozial» nicht mehr verdienen. Die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften sehen denn auch mit vollen Recht davon ab, derart teure Wohnungen zu bauen. Ihre Baufreudigkeit wurde durch die Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt vollständig gelähmt. Was das für den Wohnungssuchenden mit bescheidenem Einkommen bedeutet, ist offensichtlich.

Es ist nun da und dort die Behauptung aufgestellt worden, daß höhere Kapitalzinse und die ansteigenden Baukosten im wesentlichen durch eine weiter getriebene Normierung und bessere Bauorganisation wettgemacht werden könnten. Jeder, mit den besonderen schweizerischen Verhältnissen auch nur einigermaßen vertraute Fachmann weiß, daß die Möglichkeiten in dieser Richtung sehr beschränkt sind.

Bauen ist in erster Linie auch heute immer noch ein Handwerk und damit traditionsverbunden.

Ansprüche und Gewohnheiten der Bauherren und Mieter verändern sich von Kanton zu Kanton. Das äußere Gesicht unserer Siedlungen hat sich örtlichen, landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten einzufügen. Wir alle sind aber auch — im Grunde genommen — Gegner der Uniformierung und der Gleichmacherei. Es gibt übrigens zahlreiche Architekten, die immer wieder Versuche mit neuen Bausystemen anstellen. Das Endresultat ist mit wenig Ausnahmen dasselbe: Es kam nicht billiger, dafür oft, für schweizerische Qualitätsbegriffe, auf längere Sicht gesehen, weniger überzeugend. Es ist immer fragwürdig, das Ausland als Vergleich heranzuziehen. Wir leben in der Schweiz, der weitherum eindrücklichsten Musterkarte von Verschiedenheit des Geschmacks usw. — nicht zuletzt auch der Baugesetzgebung. Die Notwendigkeit und die Möglichkeiten rationellerer Baumethoden sollen mit diesen allgemeinen Bemerkungen keineswegs verneint werden. Man muß sich nur klar darüber sein, daß die heutige prekäre Situation auf dem Wohnungsmarkt keine Zeit mehr läßt für Versuche und Experimente. Jetzt muß ohne Verzug gebaut werden, und zwar mit jenen technischen Mitteln, wie sie uns zur Verfügung stehen und wie sie sich bisher bewährt haben.

Es gibt auch noch andere Propheten, welche behaupten, die unter dem Titel «Sozialer Wohnungsbau» bisher erstellten Wohnungen seien zu komfortabel ausgestattet und es sei wohl möglich, einen großen Teil der Zinsversteuerung durch entsprechende Bescheidung der Ansprüche auszugleichen. Es würde zum Beispiel absolut genügen — so hört man es —,

wenn statt der heute üblichen zentralen Warmwasserheizung wieder Einzelöfen in den Zimmern aufgestellt würden. Auch sei ein Bad für jede Wohnung ein großer Luxus, es wäre durchaus ausreichend, im Keller ein Gemeinschaftsbad einzurichten — und was der faulen Späße noch mehr sind. Die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften sind gut beraten, wenn sie auf derartige Ansinnen nicht eintreten. Abgesehen davon, daß solche Einsparungen oft schon in finanzieller Hinsicht sehr fragwürdig sind, so muß das Leitmotto doch das sein, daß auch der einfachere Mann mit seiner Familie Anspruch darauf hat, in seiner Wohnung jene zeitgemäßen Einrichtungen vorzufinden, die aus Gründen der Behaglichkeit und der Hygiene heute unabdingbar sind.

Die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften müssen es mit aller Entschiedenheit ablehnen, einen unüberlegten Schritt rückwärts, ins Zeitalter der sturen Kosthäuser und widerlichen Mietskasernen zu tun. Dabei darf auch die Arbeit der Hausfrau und Mutter — die sehr oft noch mitverdienen muß — nicht überschien werden. Das Geld, welches in eine praktisch gestaltete Küche, eine moderne Waschküche, in müheles zu pflegende Böden usw. gesteckt wird, ist gut angelegt und trägt, auf die Dauer gesehen, bessere Zinsen als anderswo!

Es liegt nach dem Gesagten auf der Hand, daß unter den heutigen Umständen ein sozialer Wohnungsbau nicht möglich ist ohne weitgehende Hilfe der öffentlichen Hand. In welcher Form diese Hilfe geleistet wird, ist weniger wichtig. Von Bedeutung ist lediglich, daß sie in genügendem Maße und rasch, sehr rasch erfolgt.

Wünschenswert ist, daß die Hilfe von einer zentralen Stelle, vom Bund aus erfolgt. Die dreispurige Administration (Bund, Kantone und Gemeinden), wie sie bei den früheren Subventionen à fonds perdu üblich war, und wie sie auch in der derzeitigen, dürftigen Botschaft des Bundesrates zur Förderung des sozialen Wohnungsbau wieder auftaucht, ist zu umständlich und fordert — gemessen am Erfolg — eine zu kostspielige Verwaltungsarbeit.

Ich stehe sicher nicht im Verdacht, ein besonderer Freund von Subventionen oder anderen öffentlichen Finanzbeihilfen zu sein. Die behördliche Einmischung, wie sie sich aus öffentlichen Beiträgen zwangsläufig ergibt, ist nicht dazu angetan, Architekten und Unternehmern die Arbeit zu erleichtern. Ich habe die Idee eines freien sozialen Wohnungsbau immer mit Vehemenz verfochten und in den letzten sieben Jahren unter dem Titel Sozialer Wohnungsbau gegen 500 Wohnungen gebaut ohne Beanspruchung öffentlicher Mittel. Die Erfolge auch anderer Architekten beweisen, daß dies möglich war.

Es ist außerordentlich bedauerlich, daß die Entwicklung auf dem Kapitalmarkt alle diese Bestrebungen mit einem Schlag zunichte macht und keinen anderen Weg mehr offen läßt als den Wohnungsbau mit öffentlicher Finanzbeihilfe. Diese Entwicklung ist um so bedenklicher, als es sich herausstellt — ich erinnere an die kleinlichen Diskussionen im eidgenössischen Ratssaal über die an und für sich schon recht magere Botschaft des Bundesrates zur Förderung des sozialen Wohnungsbau —, daß man zuständigenorts den Ernst der Lage durchaus verkennt. Man offeriert kleine Pflästerchen und schrekt vor großzügigen Lösungen zurück. Dabei ist es ganz klar, da nur noch eine umfassende Hilfe zur Behebung der immer krasser in Erscheinung tretenden Wohnungs- und Mietzinsnot führen und eine Katastrophe verhindern kann. Meiner persönlichen Meinung nach ist sogar der Zeitpunkt herangereift, wo nur noch eine von allen Arbeitnehmerorganisationen getragene, eidgenössische Wohnbauinitiative helfen kann. *Emil Schällibaum, Arch., Neuhausen am Rheinfall*

Sozialer Wohnungsbau in Biel

Der Stadtrat von Biel stimmte einem Wohnungsbauprojekt sozialer Art, das mit 2 067 750 Franken veranschlagt ist, zu und bewilligte zu diesem Zweck einen Beitrag in der Höhe von 188 000 Franken. Er genehmigte ferner einen Kredit von 45 000 Franken für Arbeiten zur Senkung des Unterwasserspiegels beim Sekundarschulhaus Ritterwiese sowie einen solchen von 152 000 Franken für die Erstellung einer neuen Straße.

Wohnbauförderung in Winterthur

Der Winterthurer Große Gemeinderat genehmigte zuhanden der Stimmberchtigten eine Vorlage, in der er um die Ermächtigung nachsucht, Hypothekardarlehen bis zum Betrage von 1,4 Millionen Franken für den Bau von verbilligten Wohnungen zu gewähren. Mit diesen Hypotheken soll den in der Baugenossenschaft Weberstraße zusammengeschlossenen Baugenossenschaften der Bau von 168 Wohnungen ermöglicht werden.

Fünftagewoche im Zürcher Gipsergewerbe

Ein dieser Tage abgeschlossener Gesamtarbeitsvertrag reduziert im Zürcher Gipsergewerbe die wöchentliche Arbeitszeit auf 42½ Stunden und verwirklicht gleichzeitig die Fünftagewoche. Die tägliche Arbeitszeit beträgt 8½ Stunden. Da die Tageshelle im Winter nur eine achtstündige Arbeit erlaubt, reduziert sich die wöchentliche Arbeitszeit während der Wintermonate auf 40 Stunden; der Arbeiter wird nur für sie entlohnt. Wo die Verhältnisse es erlauben, kann ohne Überzeitzuschlag 42½ Stunden gearbeitet werden.

In den fünf Agglomerationen Berns

wurden 1957 insgesamt 571 Wohnungen (1956: 678, 1955: 885) erstellt. Damit hat hier der Rückgang der Wohnbautätigkeit nach dem 1955 erreichten Höhepunkt im Berichtsjahr seine Fortsetzung gefunden. Der Wohnungsabgang belief sich auf 25 Einheiten (18, 25). Das führte zu einem Nettozuwachs von 546 Wohnungen (660, 860), der sich wie folgt verteilt: Bolligen 175 (1956: 237), Bremgarten 36 (11), Köiniz 214 (211), Muri 45 (56), Zollikofen 76 (145).

Sinkende Zinssätze in den USA

Die Verzinsung der in dieser Woche neugegebenen dreimonatigen Schatzwechsel sank auf 1,202 Prozent, den niedrigsten Zinssatz seit drei Jahren; in der vorigen Woche hatte sich der Satz noch auf 1,731 Prozent gestellt. Noch weit eindrucksvoller erscheint aber der Rückgang der Zinssätze am amerikanischen Geldmarkt, wenn man berücksichtigt, daß im letzten Oktober dieses für die Geldmarktverhältnisse maßgebliche kurzfristige Staatspapier einen Zinssatz von 3,66 Prozent zu erzielen vermocht hatte.