

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 41 (1966)
Heft: 6

Vereinsnachrichten: An der Jahrestagung 1966 erörtert : Probleme des schweizerischen Wohnungsbaues

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: 19.01.2026

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

An der Jahrestagung 1966 erörtert: Probleme des schweizerischen Wohnungsbaues

Nachfolgend bringen wir das Referat von Ing. F. Berger, Delegierter des Bundesrates für Wohnungsbau, gehalten anlässlich der Jahrestagung des Schweizerischen Verbandes für Wohwesen, zum Abdruck.

1. Einleitung



Zunächst stellt sich die grundsätzliche Frage, weshalb in der heutigen Zeit Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbau es notwendig sind. Noch nie war das schweizerische Volks einkommen und die Produktion so hoch wie heute. In Europa erreicht nur noch Schweden ein gleich hohes Brutto-Sozialprodukt pro Kopf der Bevölkerung. Die entsprechenden Werte der übrigen Länder liegen zum Teil wesentlich tiefer als in der Schweiz, so in

Dänemark	um etwa 16 Prozent
Frankreich	» » 17 »
Deutschland	» » 19 »
Großbritannien	» » 22 »
Norwegen	» » 24 »
Belgien	» » 26 »
Italien	» » 55 »
Portugal	» » 84 »

Nur die USA und Kanada weisen ein um 15 beziehungsweise 2 Prozent höheres Sozialprodukt auf.

Inmitten dieses zunehmenden Wohlstandes und einer wachsenden Wirtschaft scheint es unverständlich, daß es nicht gelingt, eine genügende Wohnungsversorgung zu erreichen. Längst bedarf es bei den Konsumgütern einer immer umfassenderen Weckung der Käuflust, damit die steigende Produktion abgesetzt werden kann. Demgegenüber gelingt es nicht oder nur schwer, den Wohnungsmarkt ins Gleichgewicht zu bringen. Zieht man in Erwägung, daß die Schweiz keine Kriegsschäden zu beheben und eine außerordentlich hohe Wohnungsproduktion aufzuweisen hatte, so muß man sich fragen, wieso es bei uns überhaupt zu einer «Wohnungsnot» kommen konnte und welcher Art diese ist.

2. Wohnungsproduktion

In den letzten fünf Jahren betrug der Reinzugang an Wohnungen rund 254 000 oder 50 800 pro Jahr. (Der Reinzugang an Wohnungsnr. errechnet sich aus dem Zugang durch Neuerstellung oder Umbau und aus dem Abgang infolge Abbruchs.) Mit einer jährlichen Zunahme von über neun Wohnungen pro 1000 Einwohner liegt die Schweiz zusammen mit Schweden und Westdeutschland an der Spitze der Wohnungsproduktion. Im Jahre 1963 wiesen demgegenüber auf:

USA	eine Produktion von 8,6 Wohnungen
Italien	8,1 »
Norwegen	7,8 »
Dänemark	7,1 »
Frankreich	7,0 »
Großbritannien	5,9 »

Maßgebend für die Intensität der Wohnungsproduktion ist aber nicht nur die Anzahl Wohnungen, die auf tausend Einwohner entfallen, sondern die Zahl der erstellten Räume inklusive Küche.

Hier steht die Schweiz mit Abstand an der Spitze mit 45,1 Räumen, gefolgt von Westdeutschland mit 42,3 Räumen und Schweden mit 33,9 Räumen pro 1000 Einwohner.

Großbritannien, Frankreich, Italien und Österreich weisen eine Rate von 20 bis 30 Räumen aus, während zum Beispiel auf Polen eine solche von 14,5 entfällt – also weniger als ein Drittel unserer Produktion!

Schließlich verwendet kein Land einen so hohen Anteil des Volkseinkommens für den Wohnungsbau wie die Schweiz. Wir geben dafür

7,1	Prozent des Brutto-Sozialproduktes aus, gegenüber
6,5	» in Italien
5,7	» in Schweden
5,7	» in Deutschland
5,0	» in Frankreich
4,6	» in den USA
3,2	» in Großbritannien.

Die Wohnungsfrage ist in Europa zu einem schwerwiegenden Problem geworden, das praktisch alle Länder in hohem Maße beschäftigt. So herrscht zum Beispiel in Frankreich eine ausgesprochene Wohnkrise – jährlich werden rund 200 000 Wohnungen zuwenig erstellt: statt 650 000 nur etwa 420 000. Seit dem Zweiten Weltkrieg ist es den französischen Bauverantwortlichen nie gelungen, genügend Wohnungen für die heranwachsenden Generationen und die herbeiströmende Landbevölkerung zu errichten, obwohl der Staat alle Anstrengungen zur Verbesserung der Wohnungsversorgung unternimmt. Die staatlich finanzierten Sozialwohnungen sind auf Jahre hinaus belegt, und so kommt es zum Beispiel vor, daß solche Wohnungen mit Wohnraum für Kinder abgegeben werden, welche längst erwachsen sind und weggeheiratet haben. Auch in Stockholm warten junge Ehepaare jahrelang auf die Zuteilung von Wohnraum. Besonders katastrophal ist die Lage in Ländern mit gelenkter Wirtschaft und starken Eingriffen in den Wohnungsmarkt.

Offenbar bildet die Wohnungsfrage ein zentrales Problem unserer Zeit, das kaum durch vermehrte Staatsintervention, sondern nur durch gemeinsame und umfassende Anstrengungen bewältigt werden kann.

3. Ursachen der Wohnungsnot

Wenn man Schwierigkeiten beheben will, muß man sie kennen. Eine Diagnose der heutigen soziologischen, politischen, wirtschaftlichen und kulturellen Tatbestände wird unumgänglich. Dabei darf man sich nicht auf Momentaufnahmen und auf einzelne Sachbereiche beschränken. Der Wohnungsmarkt kann nur im Rahmen der Gesamtwirtschaft zutreffend beurteilt werden. Dabei genügt es nicht, lediglich die Symptome aufzuzeigen, sondern es müssen die Kräfte ermittelt werden, welche zu den Wandlungen der letzten hundert Jahre führten. In dieser Epoche wurde der Schritt von der Öllampe zur Mondrakete, vom Wasserrad zur Atomenergie, von Brahms zu den Beatles getan. Unsere Eltern fuhren noch mit dem Pferdeträmm, während bald das erste Raumschiff auf dem Mond landen wird. Wir blicken auf ein Jahrhundert der Umwälzungen zurück, und die Dynamik hält unvermindert an. Die Entwicklung droht den Erkenntnissen vorauszueilen. Im Laufe

der Menschheitsgeschichte hat es immer Umwälzungen, wissenschaftliche Entdeckungen und Umgestaltungen gegeben. Aber noch nie ist in der technischen und wissenschaftlichen Entwicklung ein so gewaltiger Sprung nach vorne getan worden.

Sozialstruktur

Diese Entwicklung war begleitet von einer grundlegenden Wandlung der Sozial- und Berufsstruktur der Bevölkerung. Die Klassengesellschaft von gestern mit ihrem Dualismus – Bürgertum und Arbeiterschaft – ist abgelöst worden von der modernen offenen pluralistischen Gesellschaft, die wohl noch Schichten, aber keine Klassen mehr kennt. In den letzten 25 Jahren nahm der Anteil der Selbständigerwerbenden von 21,3 Prozent auf 12,9 Prozent aller Berufstätigen ab. Entsprechend stieg der Anteil des Einkommens der unselbständigen Erwerbenden am Volkseinkommen von 49 Prozent auf 61 Prozent, während der Einkommensanteil der Selbständigen von 21 Prozent auf 18 Prozent und das Kapitaleinkommen von 30 Prozent auf 21 Prozent zurückging. Es ist klar, daß diese Entwicklung den Bedarf an Mietwohnraum wesentlich beeinflußte. Eigentum und Nutzung fallen immer mehr auseinander.

Bevölkerungsbewegung

Zum Verständnis unserer Lage auf dem Wohnungsmarkt ist eine Betrachtung der Bevölkerungsbewegung in den letzten 25 Jahren unerlässlich. In dieser Zeit hat die Wohnbevölkerung von 4,2 auf 5,8 Millionen (1964) oder um 38 Prozent zugenommen. Für europäische Verhältnisse stellt die Zunahme der schweizerischen Wohnbevölkerung ein Sonderfall dar. Im gleichen Zeitraum hat die Bevölkerungszahl in Italien, England, Frankreich und Belgien nur um rund 11 bis 15 Prozent zugenommen. In den meisten übrigen vergleichbaren europäischen Ländern um etwa 20 bis 25 Prozent. Für unser überdurchschnittliches Wachstum ist vor allem die starke Zuwanderung verantwortlich, die rund zwei Fünftel des Bevölkerungszuwachses ausmacht. Bei rückläufiger Sterblichkeit stieg der Geburtenüberschuß pro 1000 Einwohner von 3,2 im Jahre 1940 auf 8,0 anfangs der fünfziger Jahre und 8,8 anfangs der sechziger Jahre. 1963 betrug der Geburtenüberschuß rund 53 000 Menschen, wovon 19 980 auf Ausländer (rund 38 Prozent) und 33 020 auf Schweizer entfielen. Bis im Dezember 1970 dürfte die Wohnbevölkerung der Schweiz den Stand von 6,3 Millionen erreichen, 1985 6,7 Millionen, während man noch in den dreißiger Jahren mit einem Rückgang bis zur Jahrhundertwende auf weniger als 3 Millionen rechnete. Die mittlere Lebenserwartung stieg in den letzten 25 Jahren um 11 Prozent – bei den Männern von 62,7 auf 69,5 Jahre und bei den Frauen von 67,0 auf 74,8 Jahre. Die Veränderung des Altersaufbaus der Bevölkerung betrifft vor allem die Gruppe der «aktiven» Bevölkerung, der 20- bis 64jährigen, deren Anteil von 61,1 auf 58,1 Prozent abnahm. Die Gruppe der über 64jährigen stieg von 5,8 Prozent im Jahre 1900 auf 7,9 Prozent im Jahre 1939 und auf 10,6 Prozent im Jahre 1963. Diese zunehmende Überalterung, das heißt die Zunahme der nicht mehr im Arbeitsprozeß stehenden Bevölkerung, schafft neue Probleme und Aufgaben. Das Fehlen geeigneter Alterswohnungen zwingt diese Leute oft, zu großen Wohnraum in Anspruch zu nehmen, der schlecht zu bewirtschaften ist und den Bedürfnissen alter Leute in keiner Weise mehr entspricht. Hier erwächst unserer Generation eine wesentliche Aufgabe. Ihre Bewältigung stellt nicht nur ein sozialpolitisches Postulat dar, sondern dient auch einer rein materiellen Zielsetzung, indem dadurch zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden kann.

Neben der Vermehrung der Bevölkerung infolge des beschriebenen Geburtenüberschusses und des Wandergewinnes wird

der Wohnbedarf auch durch die zunehmenden Haushaltsumflösungen gesteigert. Infolge der wachsenden Tendenz der räumlichen Trennung der Generationen und der zunehmenden Benützung von Wohnungen durch Alleinstehende (ledige, verwitwete Personen, Studenten usw.) sinkt die Belegungsdichte. Auch der wachsende Wohlstand führt zu einer Steigerung des Wohnraumbedarfs. Diese Erscheinung spiegelt sich in der Entwicklung der Wohndichte seit 1950 wider. Damals belegten durchschnittlich 3,63 Bewohner eine Wohnung, während es 1960 noch 3,39 und 1965 noch 3,26 waren. 1970 rechnet man noch mit einer Belegungsdichte von 3,22. Leider fehlen statistische Unterlagen über die Entwicklung des Wohnflächenbedarfs.

Auf Grund der Ihnen geschilderten Entwicklung dürfte der Wohnungsbedarf in den nächsten fünf Jahren gemäß einer Schätzung des EVD rund 200 000 betragen, das heißt rund 40 000 im Jahre.

Reiner Bevölkerungseffekt	76 200
Effekt der Verkleinerung der Haushalte	27 200
	total 103 400
Effekt aus zusätzlicher Gründung von Haushalten	
durch Ausländer	40 000
überdurchschnittliches Wachstum der Ausländer	6 100
	total 46 100
Effekt des Überalterungsprozesses	5 000
Änderung der Zivilstandsstruktur (Mehrung	
der Heiraten)	22 500
	total 27 500
Total demographischer Mehrbedarf	177 000
Dazu kommt der Bedarf infolge	
Zweckentfremdung von	15 000
Ausfall aus Qualitätsgründen	3 000
Erhöhung des Leerwohnungsbestandes	5 000
	total 200 000

Es werden also gemäß diesen Schätzungen in den nächsten fünf Jahren rund 40 000 Wohnungen pro Jahr benötigt. Die heutige Produktionskapazität des Baugewerbes vermag diesem Erfordernis mehr als zu entsprechen, sind doch im Jahre 1965 schätzungsweise gegen 56 000 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Die herrschende Anspannung auf dem Geld- und Kapitalmarkt hat die Nachfrage nach Wohnbauleistungen gedämpft. Immerhin waren Ende 1965 in den Gemeinden mit über 1000 Einwohnern 54 725 Wohnungen im Bau, so daß damit gerechnet werden kann, daß auch in diesem Jahr genügend Wohnraum erstellt werden wird.

Nach dieser beruhigenden Feststellung und nach der Darstellung unserer wirklich idealen Wohnverhältnisse – verglichen mit allen andern Staaten – muß man sich fragen, welcher Art denn unsere Wohnungsnot ist.

Definition unserer Wohnungsnot

Bei uns kann weder von Obdachlosigkeit (1950 lebten zum Beispiel in Deutschland noch 1,9 Millionen Einwohner in Massenlagern und Notwohnungen) noch von einer durchschnittlichen Überbelegung gesprochen werden. Im Gegenteil weisen wir eine sehr niedrige Wohndichte auf. Hingegen fehlt es bei uns offensichtlich an geeigneten Wohnungen hinsichtlich Preis, Größe, Ausstattung und Lage. So fehlt es zum Beispiel an geeignetem Wohnraum für kinderreiche und einkommensschwache Familien und für alte Leute. Dabei treten sehr starke regionale Unterschiede auf. Das Wohnungsproblem konzentriert sich vor allem auf die rasch wachsenden Städte, insbesondere in den Ballungsräumen von Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. In diesen Regionen wird es immer schwieriger, eine erschwingliche Wohnung in geeigneter Lage

zu finden. Wohnort und Arbeitsort werden immer mehr auseinandergerissen, und der ungenügende Ausbau der Verkehrssträger führt zu unhaltbaren Verhältnissen. Obwohl durch eine sinnvolle Landesplanung eine Entlastung dieser Ballungsräume angestrebt werden soll, wird sich die Konzentration der Bevölkerung auch in Zukunft fortsetzen.

Verstädterung

Im Jahre 1870 wohnten erst 10 Prozent der schweizerischen Bevölkerung in Städten (über 10 000 Einwohner); 1960 waren es schon 42 Prozent. Diese 42 Prozent nehmen aber nur rund 3 Prozent der Fläche der Schweiz ein. Diese Konzentration führt zu einer Entvölkerung anderer Landesteile. So nahm zwischen 1950 und 1960 die Einwohnerzahl von 47 Prozent aller Schweizer Gemeinden ab. Nahezu 60 Prozent des gesamten Wirtschaftspotentials und gegen 80 Prozent des Industriepotentials der Schweiz ist heute auf einen Raum konzentriert, der sich kaum über mehr als 7 Prozent unserer Landesoberfläche erstreckt. Die Ursache dieser Verstädterung, welche einen erheblichen Teil unserer Wohnungsnot begründet, liegt in der Änderung unserer Berufsstruktur.

In den Wirtschaftswissenschaften unterscheidet man drei Produktionsgruppen: den primären, sekundären und tertiären Sektor. Sie entsprechen der Urproduktion, der Verarbeitung und den sogenannten Diensten. Während sich die land- und forstwirtschaftliche Produktion naturgemäß über das ganze Land verteilt und auch die Industrie weit gestreut ist, neigen die Dienstleistungen notwendigerweise zur Konzentration.

Im Jahre 1888 entfielen auf den primären Sektor 38,3 Prozent der Erwerbstätigen, 1939 waren es noch 21 Prozent, und 1963 arbeiteten nur noch 10 Prozent in der Land- und Forstwirtschaft. Diese Tendenz hält weiterhin an. Die durchschnittliche Bewirtschaftungsgröße der Landwirtschaftsbetriebe hat allein in den letzten zwölf Jahren um ungefähr 40 Prozent zugenommen. Die Produktionssteigerung betrug rund 30 Prozent, obwohl im gleichen Zeitraum die in der Landwirtschaft tätige Bevölkerung um etwa 25 Prozent abgenommen hat. In den USA umfaßt der primäre Sektor noch 7 Prozent.

Die zunehmende Industrialisierung hat zu einem Anstieg des sekundären Sektors von 44 Prozent auf 51 Prozent innerhalb der letzten 25 Jahre geführt. Dank dem ungeheuren technischen Fortschritt und der Automation dürfte der Höhepunkt des sekundären Sektors erreicht sein und sein Anteil in Zukunft sinken. In Amerika ist er bereits auf 32 Prozent gesunken.

Der Anteil des tertiären Sektors, der Dienstleistungsbetriebe – welche dazu dienen, das Gefüge der menschlichen Gemeinschaft in Gang zu halten – nimmt dauernd zu. Im Jahre 1888 betrug er rund 24,6 Prozent, 1920 rund 29,4 Prozent, 1939 35 Prozent und im Jahre 1963 rund 39 Prozent. Diese Tendenz hält weiterhin an. In Amerika sind heute bereits 61 Prozent der Erwerbstätigen im tertiären Sektor beschäftigt.

Diese Veränderung der Produktionsstruktur ist im Hinblick auf die Standortwahl zukünftiger Wohnbauten von großer Bedeutung. Der Gedanke, dem Verstädterungsprozeß durch die Politik einer dezentralisierenden Regional- und Landesplanung entgegenzuwirken, muß dieser Entwicklung Rechnung tragen. Der tertiäre Sektor, die Dienstleistungsbetriebe, ist auf enge gegenseitige Kontakte angewiesen und läßt sich viel schwieriger dezentralisieren als etwa die Industrie. Noch mehr wird sich das schweizerische Wirtschaftspotential auf die Ballungsräume Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne konzentrieren. Ein sehr eindrückliches Bild dieser Entwicklung zeigt die Aufstellung des schweizerischen Volkseinkommens, welches sich zum Beispiel 1959 folgendermaßen aufteilte:

primärer Sektor	8 Prozent
sekundärer Sektor	47 »
tertiärer Sektor	45 »

Die englische Regierung hat in den letzten Wochen eine neue Besteuerungsmethode eingeführt, die diese Tendenz bremsen

soll, indem sie für Dienstleistungsbetriebe eine Steuer pro Angestellten erhebt, während die Industrie eine Prämie pro Angestellten erhält. Man erwartet davon unter anderem eine Steigerung der Produktivität und eine Abschöpfung der Kaufkraft.

Es ist unmöglich, in einigen Worten ein Bild der Entwicklung aufzuzeigen. Eine in die Tiefe gehende Diagnose der Gesellschaft wäre aber Voraussetzung für die Orientierung unserer Bestrebungen. Wenn wir von Leitbildern sprechen, die geschaffen werden müssen, so sollen sie dem Menschen und der Gesellschaft eine immer bessere Entfaltung ermöglichen. Dazu gehört auch die Schaffung eines echten Lebensraumes und echter Lebensmöglichkeiten in Freiheit und Selbstverantwortung – durch eine zeitgemäße Raumordnung, eine sinnvolle Siedlungs- und Wohnpolitik.

Das beispiellose Wachstum der Wirtschaft hat Strukturwandlungen gebracht, die eine neue Wirtschaft und Gesellschaft entstehen ließen. Aus dieser Sicht heraus müssen die Bestrebungen zu einer langfristigen Wohnbaukonzeption aufgebaut werden. Die Bauwirtschaft nimmt in unserer Gesellschaft eine Schlüsselstellung ein und ist eng mit allen Belangen des Menschen und der Wirtschaft verbunden. Reservate gibt es in der freien Wirtschaft immer weniger, und so kann sich auch die Bauwirtschaft den allgemeinen Tendenzen nicht entziehen. Auch sie befindet sich mitten in der Auseinandersetzung mit der modernen Zeit. Auch für sie gilt der Zwang der Steigerung der Produktivität. Mit weniger Arbeitskräften und vielleicht auch auf beschränkter, auf jeden Fall teurerer Kapitalbasis, müssen Leistungen erzielt werden, die den bisherigen Wohlstand zu sichern und womöglich weiter zu steigern vermögen. Das ist eine große, ja ich möchte sagen, eine faszinierende Aufgabe, der wir dienen dürfen. Die Bedeutung dieser Aufgabe geht deutlich aus dem Anteil der Inlandinvestitionen am Bruttosozialprodukt hervor. Dieser betrug zwischen 1939 und 1950 rund 18 Prozent und ist seither auf über 30 Prozent gestiegen. Diese Gewichtsverlagerung läßt übrigens den maßgebenden Einfluß erkennen, den der Investitionssektor auf den Konjunkturverlauf der Wirtschaft hatte. Von diesen Investitionen entfielen auf Bauten in den Jahren 1963 und 1964 rund 65 Prozent, auf den Wohnungsbau allein rund ein Viertel – oder bezogen auf das Bruttosozialprodukt rund 7,1 Prozent. «Die Gewerkschaftskorrespondenz» sagt dazu in ihrer Nummer vom 5. Mai 1966 richtig: «Der Anteil der Investitionen am Bruttosozialprodukt ist in der Schweiz noch immer übersetzt. Solange sich unsere Investitionsquote nicht normalisiert, ist mit keiner dauerhaften Sanierung der Verhältnisse zu rechnen. Bisher ist es auf die Dauer noch keinem Land gelungen, einen derart hohen Investitionsanteil ohne erhebliche Preissteigerungen durchzuhalten. Es gibt keine besonderen Umstände, die darauf schließen lassen, daß dieses Kunststück der Schweiz gelingen werde.»

Weiter fährt sie fort: «Auf die Dauer ist es nicht möglich, bei Vollbeschäftigung hohe öffentliche Ausgaben, im Vergleich damit niedrige Steuern und gleichzeitig einen niedrigeren Zinsfuß zu haben.»

Damit komme ich auf den Kapitalmarkt zu sprechen, der auf den Wohnungsmarkt von entscheidendem Einfluß ist.

4. Hypothekarzins und Wohnungsbau

Die gegenwärtige Lage auf dem Hypothekarmarkt ist infolge der hohen Bautätigkeit durch einen ausgeprägten Nachfrageüberhang charakterisiert. Die gesamten Bauinvestitionen erreichten letztes Jahr die Höhe von rund 12 Milliarden. Der Aufwand für den privaten Wohnungsbau erreichte rund 4,3 Milliarden und der öffentliche Bau rund 4 Milliarden. Dieser stürmischen Entwicklung vermochte die Zunahme der für die langfristige Finanzierung zur Verfügung stehenden Mittel nicht zu folgen. Die vom Banksektor jährlich neu gewährten Hypothekardarlehen dürften im Jahre 1965 noch rund 2,5

Milliarden betragen haben. Während im Jahre 1960 die von den Banken neu gewährten Hypothekarkredite rund 80 Prozent der im privaten Wohnungsbau investierten Mittel zu decken vermochten, erreichte dieser Anteil im Jahre 1965 nur noch etwa 57 Prozent.

Falls es nicht gelingen sollte, diese auseinandergehende Entwicklung zwischen den benötigten Geldern und den für die Hypothekarfinanzierung zur Verfügung stehenden Mitteln aufzuhalten, müßte mit einer ernsthaften Gefährdung des Wohnungsbauens von dieser Seite her gerechnet werden. Es ist klar, daß diese Verknappung am Kapitalmarkt zu einem Druck auf die Zinssätze geführt hat. Ein Vergleich mit dem Ausland vom Oktober 1965 zeigt, daß wir noch über ausgezeichnete Bedingungen verfügen. So betrug der Zins für Hypothekardarlehen im 1. Rang in

der Schweiz	4,75 Prozent
den USA	5,75 »
Schweden	7,0 »
Frankreich	7,5 »

Kürzlich wurde in Deutschland eine Anleihe des Bundes mit einem Zins von 8 Prozent erwogen. Die Verknappung auf dem Kapitalmarkt führte schließlich zu einem allgemeinen Emissionsstopp. Die Kapitalmarktlage führte auch in den meisten übrigen europäischen Ländern zu restriktiven Maßnahmen.

Es ist klar, daß bei dieser Lage das Kapital die Tendenz hat, dorthin zu fließen, wo die Erträge höher sind. Es wäre deshalb ein Irrtum, zu glauben, daß in naher Zukunft große Mengen ausländischer Gelder zur langfristigen Finanzierung in die Schweiz einfließen werden. Wir müssen froh sein, wenn diese die abwandernden Mittel ausgleichen.

Die Marktgeseze werden hier unerbittlich sein. Dabei wird die schicksalhafte Verbindung unseres Landes mit Europa offensichtlich. Wir können nur noch richtig planen, wenn wir das Geschehen in der Welt mit erfassen.

Es ist klar, daß es bei jeder Zinssatzänderung Betroffene und Begünstigte gibt und daß sich langfristig gesehen die Vor- und Nachteile weitgehend die Waage halten können. Bis vor kurzem galt noch derjenige als klug, der die größten Schulden machte, weil die Geldentwertung höher war als der Kapitalzins. Dies führte unter anderem zur Explosion der Landpreise, zur Hortung von Land und zur sogenannten Flucht in Sachwerte. Charakteristisch für das Inflationsdenken war der Drang, alle Wünsche sofort zu erfüllen: morgen würde es bestimmt teurer sein. Dem Sparer wurde sein Konsumverzicht nicht genügend durch höhere Zinsen entschädigt.

Eine Besinnung auf die eigene Kraft wird immer dringender. Dabei wird man die öffentliche Meinung unermüdlich über die grundlegenden Zusammenhänge des Wirtschaftslebens aufklären müssen. Insbesondere wird die Bedeutung des Sparsens hervorgehoben werden müssen. Dabei können gerade die Genossenschaften wegweisend wirken. Als Stimmbürger können die Genossenschafter auch die öffentliche Hand zu vermehrter Spartätigkeit veranlassen. Wir müssen die vorhandenen Mittel nach einer zielbewußten Prioritätsordnung verteilen und alle unnötigen Investitionen vermeiden. Durch eine Selbstbeschränkung auf allen Ebenen werden wir die kommenden Aufgaben zu meistern vermögen.

Die stichwortartig skizzierten Merkmale der Entwicklung bildeten gleichsam die Ausgangslage zur 1. Landeskonferenz zur Förderung des Wohnungsbauens vom September 1965.

Mit dem Bundesgesetz vom 19. März 1965 über Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbauens erhielt der Bund erstmals in größerem Umfange die Aufgabe, sich mit dem Wohnungsbau auseinanderzusetzen. Er soll dabei geeignete Maßnahmen treffen und die Bestrebungen fördern, die darauf gerichtet sind, ein angemessenes Angebot an neuen Wohnungen zu sichern und eine zweckmäßige Besiedlung zu erreichen. Insbesondere hat er die Bestrebungen zu fördern, die zur Verbesserung des Angebotes an neuen Wohnungen mit *tragbaren Mietzinsen* beitragen. An sich muß diese Intervention bedauert werden. Damit greift der Bund in ein Gebiet ein, das bis heute

der Privatwirtschaft, den Gemeinden und Kantonen vorbehalten blieb. Immer mehr stützt man sich auf den Bund ab. Die letzten Jahrzehnte unserer staatlichen Entwicklung sind durch eine vermehrte Inanspruchnahme des Bundes für die Bedürfnisse des Zusammenlebens in der staatlichen Gemeinschaft geprägt. Die staatlichen Interventionen im wirtschaftlichen Bereich, vorwiegend mit dem Ziel der Koordination, haben zugenommen, und mehr und mehr verlagern sich die Aufgaben der Kantone und Gemeinden auf den Bund. Diese vermehrte Inanspruchnahme des Bundes im Sinne des Ausbaues als Sozialstaat und der Koordination führt zur Fragestellung, ob unsere Institutionen und ihre Handhabung heute überhaupt noch zu genügen vermögen. Drängt sich nicht eine Neubesinnung auf die Grundlagen unseres Staatswesens auf. Wie weit erfordert unsere Zeit und die Entwicklung eine Anpassung unserer konstitutionellen Grundlagen im Sinne einer Einschränkung der Souveränität von Kantonen und Gemeinden. Diese Souveränität wird Tag für Tag seiner Substanz beraubt, und zwar aus wirtschaftlichen und finanziellen Gründen. Der Bund sucht diesen wachsenden Etatismus nicht, er wird ihm aufgezwungen. Soweit als möglich soll durch freiwillige Zusammenarbeit unter den Kantonen und Gemeinden und mit der privaten Wirtschaft der Staatsinterventionismus zurückgedämmt werden.

Die Fragen des Wohnungsbauens und der Besiedlung sind äußerst komplex und vielschichtig. Sie können nur durch gemeinsame Anstrengungen gelöst werden. Aus dieser Erkenntnis heraus hat sich der Bund in bisher zwei Landeskonferenzen an die ganze Bauwirtschaft, an die Parteien und Verbände, an die Gemeinden und Kantone gewandt, um mit ihnen nach Mitteln und Wegen zu suchen, wie die Probleme am besten bewältigt werden können. Es geht dabei um ganz wesentliche Fragen, wie die Bodenordnung, Struktur der Bauwirtschaft, Besiedlung usw.

In einer ersten Phase konnte es nur darum gehen, die vorhandenen Probleme aufzuzeigen, sie einer ersten Prüfung zu unterziehen und allenfalls Mittel und Wege zur Bewältigung der gestellten Aufgaben anzudeuten. Die durchgeführte Bestandsaufnahme bildet nun die Grundlage für die weiteren Arbeiten und Maßnahmen.

5. Baurationalisierung

Ein erstes Ziel unserer Bestrebungen liegt in der Leistungssteigerung der Bauwirtschaft. Das schweizerische Baugewerbe weist einen sehr hohen Stand auf. Es wäre aber falsch, zu glauben, daß wir gegenüber dem Ausland noch immer einen großen Vorsprung aufzuweisen haben. Wir hatten das große Glück, von den beiden Weltkriegen verschont zu bleiben, was es uns ermöglichte, die gute Tradition und das handwerkliche Können, welche unser Baugewerbe auszeichneten, in unsere Zeit hinüberzutragen. Der wachsende Anteil ausländischer Arbeitskräfte und die Zeiten der Hochkonjunktur haben aber zu einem wesentlichen Leistungsabfall geführt. Insbesondere führt aber der zunehmende Industrialisierungsgrad zur Angleichung der Produktionsbedingungen und der Qualität. Wir werden uns sehr bemühen müssen, im Zeitalter der Industrialisierung die führende Stellung unseres Baugewerbes erhalten zu können.

Die vielfältigen Bemühungen um technischen Fortschritt und um Rationalisierung im Bauwesen müssen zuletzt dahin wirken, daß man allgemein mit bestimmtem Aufwand an Arbeit, Stoffen und Betriebsmitteln mehr oder Besseres baut als vorher. Man kann das Ziel auch darin sehen, daß man Bauaufgaben von bestimmter Größe und Güte mit geringerem Aufwand ausführt. In jedem Fall muß sich im Zuge der Rationalisierung das Verhältnis zwischen den Kosten und dem Wert des Bauwerkes verbessern. Dann hat man rationeller oder zweckmäßiger gebaut. Diesem Ziel dienen unsere Bemühungen, und wir müssen uns mit den Problemen auseinandersetzen, die

diese Zielsetzung mit sich bringt. Wir können aber nicht von Produktivitätssteigerung sprechen, ohne die Voraussetzungen auf der Produktionsseite zu schaffen. Dieser Zwang zur Schaffung der notwendigen Voraussetzungen führt zu einem Strukturwandel unserer Bauwirtschaft, dem wir vorbereitet gegenübertreten müssen.

Grundsätzlich besteht kein Unterschied zwischen den Anforderungen an die Industrie- und an die Bauproduktion. Arbeitsaufwand muß vermindert und durch Maschineneinsatz ersetzt werden. Dies zwingt die Unternehmer zu immer größeren Investitionen und zu einer bestmöglichen Kapazitätsauslastung. Die Fixkosten werden immer höher und sind nur noch bei großen Serien tragbar. Wir kennen diese Erscheinung von der Industrieproduktion her. Dort hat der Zwang zur großen Serie zu Konzentrationsbewegungen geführt, die noch nicht abgeschlossen sind und die engen Grenzen unseres Landes schon lange sprengen. Wir würden einen schweren Irrtum begehen, wenn wir nicht auch in der Bauwirtschaft mit solchen Entwicklungen rechnen und uns mit den Folgen frühzeitig auseinandersetzen würden.

Zur Erzielung großer Serien muß in erster Linie eine Maßordnung geschaffen werden. Dadurch soll eine

- Beschränkung der Vielzahl von Typen auf ein vernünftiges Maß und dadurch eine Vergrößerung der entsprechenden Serien,
- eine freie Kombinierbarkeit und Auswechselbarkeit der Bauteile und dadurch erhöhte Flexibilität in Planung und Ausführung,
- eine direkte Montage der Bauteile auf der Baustelle und dadurch Verzicht auf vorheriges Maßnehmen oder nachträgliche Anpaßarbeiten

erzielt werden.

Jede Norm muß das Resultat einer Verständigung zwischen den Interessenten darstellen und zu optimalen Bedingungen führen. Sie beruht auf bestimmten, durch die Wissenschaft, die Technik und die Erfahrung erworbenen Ergebnissen und legt die Grundlagen für die Gegenwart und die zukünftige Entwicklung fest.

Voraussetzung für die wirksame Vereinheitlichung von Bauteilen ist einerseits die Klarstellung der echten Wohnbedürfnisse. Die Standardisierung darf nicht zu einer Nivellierung nach unten, zu einer Reduktion der «Wohnqualität» führen. Andererseits müssen auch die Baugesetze, Bestimmungen und Verordnungen soweit aufeinander abgestimmt werden, als dies für die Standardisierung der Bauelemente notwendig ist. Selbstverständlich müssen auch die Submissionsvorschriften der Entwicklung angepaßt werden, ebenfalls die Konzessionsbedingungen und Domizilklauseln im Installationsgewerbe. Der Baumarkt muß wirklich über die Gemeinde- und Kantongrenzen hinaus geöffnet werden. Früh genug wird sich unsere Bauwirtschaft mit einem europäischen Markt auseinandersetzen müssen. So ist es richtig, schon heute auf schützende Markteinschränkungen zu verzichten.

Mit Absicht habe ich bis jetzt nicht von den Baumethoden gesprochen. Die Auseinandersetzung zwischen den Ortbau- und Montagebauverfahren ist in vollem Gange. Grundsätzlich kann man festhalten, daß sich die verschiedenen Baumethoden nicht gegenseitig ausschließen. Sie ergänzen sich in unserer Wirtschaft viel eher. Die Wirtschaftlichkeit eines Baues wird nicht in erster Linie durch die Methode bestimmt, weil diese stets auch von den Randbedingungen abhängt. Entscheidend ist demgegenüber die Art und Weise, wie der Bau geplant, vorbereitet, organisiert und durchgeführt wird und wie weit die gewählte Bauweise sich den Gegebenheiten und Umständen anzupassen vermag. Unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten wird sich eine Baumethode als die optimale erweisen. Es ist die Aufgabe des Architekten und des Ingenieurs, diese zu erarbeiten und die richtige Wahl zu treffen.

Entsprechend unserer Wirtschaftsstruktur und den Gegeben-

heiten des Marktes sollen alle Baumethoden gefördert und weiterentwickelt werden. Der freie Wettbewerb auf objektiven Grundlagen soll in jedem Fall den Entscheid unter den Baumethoden treffen. Die Bauträger — dazu gehören auch in zunehmendem Maße die Genossenschaften — können durch eine kritische Würdigung der Planungsarbeit die Bauwirtschaft positiv beeinflussen.

Von entscheidender Bedeutung für die Zukunft unseres Landes ist eine sinnvolle Besiedlung und die bestmögliche Lösung der planerischen Probleme. Es werden Leitbilder geschaffen werden müssen, welche als Grundlage für die Entwicklung der Verkehrsträger, der Wasser- und Energieversorgung, der Kehricht- und Abwasserbeseitigung und der übrigen Infrastruktur dienen müssen. Es wird dabei zu einer engen Zusammenarbeit von Bund, Kantonen, Gemeinden und Privatwirtschaft kommen müssen. Dabei muß der kollektive Egoismus der Gemeinden und Kantone genau so vermieden werden wie derjenige des einzelnen Bürgers. Zu oft verhindert heute der Eigennutz von Gemeinden eine zweckmäßige Entwicklung und den notwendigen Wohnungsbau. Selbstverständlich dürfen die großen Probleme nicht übersehen werden, welche das rasche Wachstum in wirtschaftlicher und politischer Hinsicht mit sich bringt. Auch hier gilt es, durch gemeinsame Anstrengungen die Aufgaben zu lösen.

Im Rahmen dieser Ausführungen konnte es nicht darum gehen, Ihnen eine umfassende Darstellung unserer Wohnungsprobleme zu geben. Ich wollte Ihnen vielmehr zeigen, daß der Wohnungsmarkt nicht als unabhängige Aufgabe betrachtet werden kann und darf. Es gibt keine kurzfristigen Lösungen, und wir sind in unseren Bestrebungen weitgehend von der Entwicklung der Gesamtwirtschaft abhängig.

Unsere Generation muß eine langfristige Wohnungsmarktkonzeption aufbauen, die den echten Lebensbedürfnissen unserer Zeit gerecht zu werden vermag. Die technische Seite ist dabei am einfachsten zu lösen. Zweifellos wird die Leistung der Bauwirtschaft gesteigert werden können. Die private Initiative und der freie Wettbewerb werden für den Fortschritt sorgen. Der Staat muß die notwendigen Voraussetzungen dazu schaffen und vor allem die gesetzlichen Grundlagen der Entwicklung anpassen. Alle unnötigen Hemmnisse sollen baldmöglichst beseitigt werden. Durch eine vertrauliche Zusammenarbeit zwischen Bauwirtschaft und Staat lassen sich noch bedeutende Fortschritte erzielen.

Schwieriger werden sich die Probleme der Planung bewältigen lassen. Hier muß der Kollektivegoismus einer regionalen und kantonalen Zusammenarbeit weichen.

Mit besonderer Sorge erfüllt uns alle die Entwicklung der Mieten. Die Erhöhung der Baukosten und die Verwertung des Kapitals haben dazu geführt, daß sich die Gesamtkosten für eine Wohnung in den letzten zehn Jahren verdoppelt haben. Es ist klar, daß diese explosive Erhöhung der Kosten auch schwerwiegende soziale Probleme schafft — auch wenn die hohe Miete aufgebracht werden kann. Es erscheint doch offensichtlich als ungerecht, daß für eine annähernd gleiche Ware ein völlig verschiedener Preis verlangt wird und verlangt werden muß. Diese Unterschiede führen zu einer Privilegierung der sogenannten «Altmietner».

Ebenfalls führen Subventionen und andere staatliche Leistungen — soweit sie nicht einem echten sozialen Bedürfnis entsprechen — zur Privilegierung einer kleinen Minderheit, da ja immer nur ein kleiner Anteil in den Genuß solcher Maßnahmen kommen kann. Sie können für die große Mehrheit jener, die auf den freien Wohnungsmarkt angewiesen sind, keine Lösung darstellen und führen lediglich zu einer Verschärfung der sozialen Spannungen. Neuerdings bewirken solche staatliche Subventionen eine Zurückhaltung privater Bauherren, weil sie befürchten, gegenüber den mit öffentlichen Mitteln verbilligten Wohnungen nicht mehr konkurrenzfähig sein zu können. Wir kennen diese Erscheinung zum Beispiel aus Frankreich, wo der staatliche Eingriff zu einer vollständigen Lähmung der privaten Wohnbautätigkeit führt.

Wir müssen uns klar sein, daß in nächster Zeit die Aufgaben des Staates gewaltig anwachsen werden. Denken Sie an die Spitalbauten, die Hochschulen, die notwendigen Verkehrsanierungen usw. Die Haushalte des Bundes, der Kantone und Gemeinden werden zusehends defizitär. Es wird also nicht möglich sein, daß die Öffentlichkeit über die gegenwärtigen Förderungsmaßnahmen hinaus den Wohnungsbau finanziell unterstützen kann. Wir werden die Aufgabe vorwiegend aus eigener Kraft lösen müssen.

Hier kommt nun den Genossenschaften eine bedeutende Aufgabe zu. Bereits haben wir ausgezeichnete Beispiele, wo Genossenschaften in großem Umfange in die Aktion «Dach über dem Kopf» eingetreten sind. So werden zum Beispiel in Bern gegenwärtig Hunderte von Wohnungen durch Genossenschaften erstellt, wobei sich diese auf einen guten «Altwohnungsbesitz» abstützen können. Wenn die ausgezeichnete Idee des «Solidaritätsfonds» weiter ausgebaut wird, werden sich daraus zweifellos bedeutende Impulse für einen gesunden Wohnungsmarkt ergeben können.

Durch die Schaffung einer genügenden Zahl von Wohnungen, welche der Spekulation entzogen sind, wird es gelingen, auf die Mietpreisenentwicklung dämpfend einzuwirken, ohne daß der Staat in das freie Marktspiel eingreifen muß. Der genossenschaftliche Wohnungsbau eignet sich für diese Funktion besonders gut.

Helfen Sie durch Ihre Initiative und Ihren Idealismus mit, die zentrale Aufgabe unserer Zeit zu lösen. Nächste Generationen werden uns nicht nach der Zahl der Autos und Fernsehempfänger beurteilen, sondern nur nach dem Grad, wie es uns gelungen ist, allen Bürgern, den armen und kinderreichen Familien, unseren alten Mitbürgern ein menschenwürdiges, zeitgemäßes Heim zu bieten. In einer Zeit des wachsenden Wohlstandes wäre es beschämend, wenn uns das nicht gelingen sollte.

In unserer Buchhaltung ist auf den 1. August 1966, eventuell später, die Stelle eines

Buchhalters

neu zu besetzen. Unser neuer Mitarbeiter sollte an eine selbständige und verantwortungsvolle Tätigkeit gewöhnt und bilanzsicher sein.

Es handelt sich dabei um die selbständige Führung unserer Buchhaltung mit modernen Maschinen.

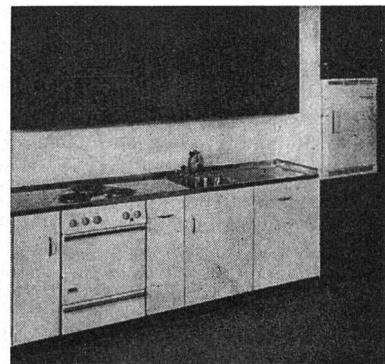
Wir bieten angenehmes Betriebsklima in kleinem Team, Salär nach städtischem Besoldungsreglement mit Möglichkeit des Anschlusses an die Versicherungskasse der Stadt Zürich, geregelte Arbeitszeit und Fünftagewoche.

Ihre Offerte erbitten wir an:
Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof,
Präsident Rob. Schmid, Holunderhof 7, 8050 Zürich

WALTERT

Küchenkombinationen

in neuzeitlicher, formschöner und erstklassiger Ausführung
Normküchen sowie Gestaltung nach individuellen Wünschen
Wir beraten Sie gerne fachmännisch und unverbindlich



Elektroherde freistehend oder als Einbaumodell

in neuer, moderner Ausführung mit Großraumbackofen 45 x 31 x 48 cm
Schaltpult in praktischer Schrägstellung

Waltert AG

Bahnhofstraße 19

Horw LU

Telefon (041) 41 55 80