

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 56 (1981)
Heft: 7-8

Artikel: Die Wohnung als Mangelware
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105075>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 22.05.2025

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

Die nachfolgenden Sätze stammen aus der Begrüssungsansprache des Verbandspräsidenten SVW anlässlich der Verbandstage im Mai in Baden. Die Redaktion ist der Meinung, diese Gedanken sollten auch einer grösseren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Red.

Die Wohnung als Mangelware

Der Wohnungsmangel gehört politisch zu jenen neuralgischen Punkten, auf die der davon Betroffene sehr empfindlich reagiert. Dies ist verständlich, denn das Dach über dem Kopf ist ein elementares Bedürfnis. Die Art und Weise, wie das Wohnbedürfnis befriedigt werden kann, ist unter anderem entscheidend für das Wohlbefinden der Familie, des Einzelnen, aber auch für unser ganzes Zusammenleben.

Es ist darum erstaunlich, dass es bis heute nicht gelungen ist, das Wohnungsproblem zufriedenstellend zu lösen. Insbesondere, wenn man sich die Leistungen im Wohnungsbau in Erinnerung ruft. Seit dem letzten Weltkrieg sind in unserem Land nahezu 1,5 Millionen Wohnungen gebaut worden, das heisst, der Bestand ist innerhalb von etwas mehr als einer Generation um rund das Andert-halb-fache erhöht worden. Mit einer zeitweiligen Produktion von 8-10 Wohnungen auf 1000 Einwohner hat die Schweiz während langer Zeit im internationalen Vergleich eine Spitzenstellung eingenommen.

Trotz dieser Leistung ist die Wohnung, abgesehen von der Rezessionsperiode in der Mitte der siebziger Jahre, Mangelware geblieben. In den Städten ist es ganz allgemein schwer, eine Wohnung zu finden. Noch schwieriger ist es, eine preisgünstige Wohnung zu bekommen. Die Mietpreise für neue Wohnungen stehen in keinem Verhältnis zum allgemeinen Preisniveau. Am meisten haben die finanziell Schwächeren unter diesem Missstand zu leiden.

Was sagt übrigens der statistische Leerwohnungsbestand aus? Doch nur, dass gesamthaft soundso viele Wohnungen fehlen. Leider kommt nicht zum Ausdruck, dass je nach Wohnungsgrösse unterschiedliche und noch bedenklichere Mangelerscheinungen vorhanden sind, als dies die globale Leerwohnungs-ziffer aufzeigt. Ich denke an den bedrückenden Mangel an Vier- und Fünfzimerwohnungen.

Den elementaren Bedürfnissen der Betroffenen stehen die nach Kapitalverwertung drängenden Interessen des Kapitalanlegers gegenüber. Sofern Boden überhaupt erhältlich gemacht werden kann, so nur zu stark angestiegenen Preisen. Dasselbe trifft angesichts der hohen Auslastung im Baugewerbe auch für Bauleistungen zu. Hinzu kommen die negativen Auswirkungen der weltweiten Zinshausse.

Alle bisherigen Erfahrungen bestätigen, dass es unmöglich ist, den Wohnungsmarkt wie bei anderen Warenmärkten allein über das freie Spiel von Angebot und Nachfrage regulieren zu wollen. Bei einem minimalen Leerwohnungsbestand wie heute kann weder aus der Sicht des Mieters noch des Vermieters vom Vorhandensein eines Marktes gesprochen werden, wie ihn das liberale Marktmodell voraussetzt. Davon kann erst die Rede sein, wenn ein dauerhafter Leerwohnungsbestand von wenigstens einem Prozent vorliegt.

Wer heute eine Wohnung suchen muss, befindet sich im Wohnungssuchewettstreit in einer schlechten Position. Das Angebot hält nicht Schritt mit dem Bedarf und seitens der mit einer Wohnung Versorgten zeigt sich weder viel Verständnis noch die notwendige Solidarität.

Die Preisfaktoren Boden und Bauleistung führen zu Anlagekosten von 180 000 bis 200 000 Franken für eine Vierzimmerwohnung. Auf Grund der heutigen Zinssätze für Neuhypothecken resultieren daraus Mietpreise von 1300 Franken pro Monat.

Diese Preismarke wird sehr rasch zu einer Resignation im Wohnungsbau führen. Neue Wohnbauvorhaben werden teils aus Angst vor dem Risiko, teils als Folge der immer stärker spürbaren Selektion bei der Kreditgewährung durch die Banken fallengelassen. Auffallend ist, dass weder die von Zinsaufschlägen in den Altwohnungen betroffenen Mieter noch die Medien sich gross Gedanken über den plötzlich wieder gespaltenen Hypothekenmarkt machen. Es müsste doch zu denken geben, dass der Mieter einer Neubauwohnung nebst der Boden- und Bauteuerung noch mit einer in der Wirkung um 7% höheren Miete bestraft wird, weil die Hypothekarzinsätze ausgerechnet für Neubauten um ½% höher liegen als bei Altbauten.

Die in der Wohnwirtschaft festzustellenden Vorgänge verlaufen völlig entgegengesetzt zur tatsächlichen Situation eines ungenügenden Wohnungsangebotes. Die Blockierung des Investitionswillens im Wohnungsbau durch den Mangel an rasch überbaubarem Boden zu vernünftigen Preisen, der Höhenflug der Baupreise und die damit eng verbundene Angst mit dem Risiko einerseits und die auf eine Inflationsbekämpfung ausgegerichtete Geldpolitik der Nationalbank andererseits, stehen einer Entspannung auf

dem Wohnungsmarkt diametral gegenüber. Der Nachfragedruck auf das vorhandene Wohnungspotential wird übermächtig.

Unser Verband und die in ihm zusammengeschlossenen schweizerischen Bau- und Wohngnossenschaften können und wollen die Zeichen weder überhören noch übersehen. Wir meinen, dass es wenig sinnvoll ist, den schwarzen Peter in bezug auf das Malaise im Wohnungsbau dauernd vom einen zum anderen weiterzuschieben. Nur Taten können uns von dem immer bedrückender werdenden Mangel befreien. Es muss eine Strategie entwickelt werden, die breit abgestützt über alle politischen Kreise, über Bund, Kantone und Gemeinden, über Geldgeber sowie über das Baugewerbe und die Bauträger dafür sorgt, dass den Anliegen der Nicht- und Unterversorgten dauerhaft Rechnung getragen und ein tatsächlicher Wohnungsmarkt geschaffen wird.

Unsere Baugenossenschaften, unsere Sektionen und unser Verband sind bereit, hierzu Hand zu bieten. Wir denken an die Erarbeitung von neuen Förderungsmodellen, sowie an einen weiteren Ausbau der Fonds des Verbandes zur Erleichterung der Wohnbaufinanzierung über zinsgünstige Darlehen. Arbeitsgruppen befassen sich mit dem Studium der Mithilfe der Wirtschaft bei der Finanzierung von genossenschaftlichen Wohnbauten.

Obwohl wir in der langen Geschichte unseres Verbandes zur Genüge erfahren haben, dass schliesslich nur mit einer qualitativen und quantitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes den Folgen einer ungenügenden Wohnungsversorgung entgegengewirkt werden kann, wissen wir aber auch, dass ohne Massnahmen gegen die Missbräuche wegen des nicht vorhandenen Wohnungsmarktes nicht auszukommen ist. Angesichts des Auslaufens der bisherigen Missbrauchsgesetzgebung gilt dies auch für die neuen Bestrebungen um einen verbesserten Mieterschutz.

Wie andere Wirtschaftszweige sieht sich auch der genossenschaftliche Wohnungsbau dem Zwang der umwälzenden technischen Entwicklung der achtziger und neunziger Jahre gegenüber. Uns allen ist auferlegt, uns den zukünftigen Bedingungen zu stellen.

