

**Zeitschrift:** Gewerkschaftliche Rundschau : Vierteljahresschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes  
**Herausgeber:** Schweizerischer Gewerkschaftsbund  
**Band:** 42 (1950)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Die staatliche Förderung des Wohnungsbaus  
**Autor:** Wieser, F.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-353425>

### **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:** 14.03.2025

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

die Arbeit mit den Kräften, die das überparteiliche Komitee vereinigt hatte, im Geiste eines gesunden Fortschrittes, der sozialen Gerechtigkeit und der Freiheit *fortzusetzen*. Sie hoffen, dass diese Bereitschaft auf Verständnis stossen werde.

## Die staatliche Förderung des Wohnungsbaus

Die eidgenössische Volksabstimmung vom 29. Januar, an der über den Bundesbeschluss betr. Wohnbausubventionen entschieden werden soll, ist nicht das erste praktische Beispiel dafür, dass mit einem Referendumskampf eigentlich etwas ganz anderes beabsichtigt wird als das, worum es sich bei der in Frage stehenden Vorlage handelt. Wie man weiss, geht es um einen befristeten Bundesbeschluss, nach dem noch für *ein Jahr*, also nur für das Jahr 1950, nochmals weiter reduzierte Subventionen für die Subventionierung des Wohnungsbaus ausgerichtet werden sollen. Gegen diese Subventionen, die seit dem Jahre 1942 ausgerichtet wurden, hatten die Hausbesitzer selten etwas einzuwenden; sie nörgelten nur gelegentlich daran herum, aber es ging ihnen dabei stets weniger um die Subventionen als um den *Mieterschutz* und die *Mietzinskontrolle*. Auch heute könnte es ihnen eigentlich gleichgültig sein, und es ist ihnen auch gleichgültig, ob der Bund noch einige Millionen für den genannten Zweck ausgibt oder nicht; denn dadurch werden ihre Interessen nicht direkt berührt. Sie hoffen aber, durch die Ausnützung der allgemeinen Volksstimmung, die offenbar gegen weitere Eingriffe des Staates in die Wirtschaft eingestellt ist, auch noch den Mieterschutz und die Mietzinskontrolle treffen zu können. *Diese sind für sie der Stein des Anstosses.*

Aber auch in bezug auf diese beiden Massnahmen war die Stellungnahme der Hausbesitzer in den letzten acht Jahren, das heisst seit dem Jahre 1942, als der Bund erstmals mit der Subventionierung des Wohnungsbaus begann, nie eindeutig. Auch in dem « Memorial », das die Hausbesitzerverbände zusammen mit dem Schweizerischen Gewerbeverband und dem Schweizerischen Baumeisterverband Ende 1947 dem Bundesrat einreichten, nahmen sie noch keine eindeutige Stellungnahme ein; sie verlangten damals durchaus *noch nicht* die Abschaffung der Mietzinskontrolle und des Mieterschutzes, sondern sie verlangten nur eine Lockerung der Mietzinskontrolle. Auch in den nachherigen Verhandlungen vor dem Stabilisierungsausschuss stellten sie nie die Forderung, dass die Mietzinskontrolle und der Mieterschutz *aufgehoben* werden sollten, sie wehrten sich sogar gegen diese « Verdächtigung » ihrer Absichten; sie wollten nur bescheiden eine Lockerung der damaligen, noch heute gültigen Vorschriften anstreben. Als aber anfangs

des Jahres 1948 das Stillhalteabkommen in Kraft trat, das bis gegen Ende des Jahres 1949 galt, wurde dadurch ihre Absicht klar gehandicapt; das « Memorial » und seine Forderungen wurden im grossen und ganzen im Bundesrat zurückgewiesen; nur für subventionslose Neubauten wurde eine Rendite von 6,8 Prozent allgemein gewährleistet, und dazu wurden die Ansätze für den Unterhalt bei der Berechnung der Mietzinsen etwas erhöht, auf generell 1,5 Prozent. Schon damals aber zeigte sich die Unehrllichkeit, objektiv gesagt die Widersprüchlichkeit der Forderungen, bzw. Begründungen der Hausbesitzer. Sie hatten vor dem Stabilisierungsausschuss immer wieder das Ungenügen der Ansätze für den Gebäudeunterhalt kritisiert und eine Erhöhung dieser Ansätze verlangt; sobald aber diese Erhöhung gewährt war, forderten sie alle Hausbesitzer auf, jetzt erst recht keine Unterhaltsarbeiten mehr ausführen zu lassen, sondern sie den Mietern aufzuladen.

Als wesentlich ist also festzuhalten, dass die Hausbesitzer bis zum letzten Jahre *nie* grundsätzlich etwas gegen die Subventionierung des Wohnungsbaus einzuwenden hatten und ebensowenig gegen den Mieterschutz (Bundesbeschluss vom 15. Oktober 1941) oder gegen die Mietzinskontrolle; alle diese Massnahmen wurden als notwendig anerkannt mit Rücksicht auf die bis jetzt bestehende Wohnungsnot. Es ist klar, dass alle diese Massnahmen: Subventionierung des Wohnungsbaus, Mieterschutz und Mietzinskontrolle ein Ganzes bildeten; keine dieser Massnahmen hatte einen Sinn ohne die andern. Generell ging es immer darum, dass das Mietzinsniveau nicht zu hoch steige, um eine weitere Steigerung des Lebenskostenindex zu vermeiden; solange das Stillhalteabkommen galt, wollten die Hausbesitzer nicht die Schuldigen sein an einer allgemeinen Steigung der Lebenshaltungskosten, und sie konnten auch nicht die Verantwortung für eine solche Steigerung übernehmen.

Man erinnert sich, dass im Herbst 1947, als durch den Bundesbeschluss vom Oktober 1947 die verfassungsmässigen Grundlagen für die weitere Subventionierung des Wohnungsbaus für die beiden Jahre 1948 und 1949 geschaffen wurden, damit gerechnet wurde, dass nach Ende 1949 eine Subventionierung des Wohnungsbaus nicht mehr nötig wäre. Von anfangs 1950 an sollte der Wohnungsbau wieder subventionslos werden. Aber anfangs des Jahres 1949 sahen die mit dieser Aufgabe betrauten Bundesinstanzen ein, dass sich diese Hoffnungen nicht erfüllen würden. Durch die in der Zeit der Hochkonjunktur weiter gestiegenen Baukosten einerseits und durch die Senkung der Subventionen während der beiden Jahre 1948 und 1949 andererseits waren die effektiven Baukosten, und das heisst auch die Mietzinsen, weiter gestiegen.

In den fünfzehn Monaten vom 1. Januar 1948 bis 31. März 1949 waren total 10 700 Wohnungen subventioniert worden; bis Ende 1949 dürften noch mindestens 8000 Wohnungen dazugekommen

sein. Durch den in der gleichen Zeit sich vollziehenden Rückgang der Hochkonjunktur aber wirkten weitere Gesichtspunkte auf die Wohnungsmarktlage ein. Im Laufe des letzten Jahres ging die Nachfrage nach grösseren neuen Wohnungen deutlich zurück, während gleichzeitig die Mietzinsen immer weiter anstiegen, und zwar auch für die subventionierten Wohnungen. Man darf schätzungsweise feststellen, dass heute eine 3- bis 4-Zimmerwohnung, trotz der Subventionen, auf einen Mietzins kommt, der um 800 bis 1000 Fr. *höher* ist als drei bis vier Jahre vorher. Aus diesen Gründen veränderte sich der Charakter der Wohnungsnot weitgehend; die Wohnungsnot wurde vor allem ein *Mietzinsproblem*. Diese Faktoren bewirkten, dass tatsächlich während der beiden letzten Jahre zunehmend die Vermietung der grösseren neuen Wohnungen nicht mehr so leicht war wie vorher; der Rückgang der Konjunktur bewirkte, dass die Mieter wieder deutlich in die billigeren und kleineren Wohnungen abwanderten. Die Vermietung der grösseren neuen Wohnungen war nicht mehr so leicht wie vorher, da die Mietzinsen von immer mehr Wohnungssuchenden *nicht mehr bezahlt werden konnten*; in vielen Fällen scheuten auch die Mieter, die eine neue Wohnung suchten, vor der grösseren Mietzinslast zurück, die sie sonst bei Fortdauer der Hochkonjunktur mit viel weniger Bedenken auf sich genommen hätten. Die Leerwohnungszählung vom Dezember 1949 zeigte deutlich diese Veränderung der Situation; die Zahl der leeren grösseren Wohnungen nahm deutlich zu; aber sie war immer noch *sehr* bescheiden. Eine umfassende und alle Einzelheiten klarstellende Durchleuchtung der letzten Statistiken liegt heute noch nicht vor; trotzdem kann mit gutem Gewissen gesagt werden, dass für die grössten Städte und grösseren städtischen Landgemeinden noch in keiner Weise von einem *Verschwinden* des Wohnungsmangels gesprochen werden kann. Wenn für Städte von der Grösse von Zürich und Basel immer noch bloss hundert bis hundertfünfzig leere Wohnungen nachgewiesen werden, dann ist das immer noch Wohnungsmangel, und dieser wird noch deutlicher, wenn die *Art* der neuen Wohnungen, die leerstehen, genauer geprüft wird; zur Mehrzahl sind diese leeren Wohnungen vom Dezember 1949 grössere und teure Wohnungen, deren Mietzinsen von dem grössten Teil der Wohnungssuchenden nicht bezahlt werden können. Die Leerwohnungszählung vom Dezember 1949 gibt also rein zahlenmässig *kein* klares Bild der tatsächlichen Situation; kurz gesagt, könnte die Sachlage so dargestellt werden, dass immer noch gleichviel Wohnungssuchende vorhanden sind, dass aber ein immer kleinerer Teil dieser Wohnungssuchenden als Mieter für die vorhandenen leeren Wohnungen in Frage kommt.

Um diese widerspruchsvolle Sachlage trotzdem für ihre Zwecke auszunützen, bemerken die Hausbesitzer immer wieder, die Situation wäre bald verbessert und geklärt, sobald die Mieter mit ihren

*Ansprüchen* an die Wohnungen bescheidener würden. Die Hausbesitzer operierten seit einem Jahr immer wieder mit einer seinerzeitigen Feststellung des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, wonach in Zürich über 6000 Wohnungen leer wären, wenn die Mieter immer noch gleich viele und gleich hohe Ansprüche an den Wohnraum stellen würden. Die Idee der Hausbesitzer für die beste Behebung der Wohnungsnot läuft also darauf hinaus, dass die Mieter weniger Wohnraum beanspruchen sollten; diese sonderbaren Vorkämpfer der «Wirtschaftsfreiheit» möchten die Wohnungsnotfrage damit lösen, dass den Mietern vorgeschrieben würde, wieviel Wohnraum, was für eine Wohnung, mit wieviel Zimmern, sie beanspruchen dürften. Dass es auf diese Weise *nicht* geht, dass eine solche Zuteilung des Wohnraums durch den Staat an den einzelnen Mieter nie akzeptiert würde, ist jedermann klar.

Angesichts dieser widerspruchsvollen Entwicklung der Wohnungsmarktlage im letzten Jahr glaubten nun aber die Hausbesitzer, einen Vorstoss für ihre Interessen wagen zu dürfen; sie ergriffen das Referendum gegen den Bundesbeschluss betreffend Subventionierung des Wohnungsbaus im Jahre 1950, trotzdem dieser Bundesbeschluss von grossen Mehrheiten in beiden Räten gebilligt worden war. Die ganze Propaganda zeigte aber deutlich, dass es den Hausbesitzern viel weniger auf die Subventionen als auf die Mietzinskontrolle und den Mieterschutz ankam; ihre Hoffnung oder ihre Spekulation geht einfach dahin: Wenn unter dem Eindruck dieser veränderten Situation eine Volksmehrheit die weitere Subventionierung des Wohnungsbaus durch den Bund ablehnt, dann könnte endlich die verhasste Mietzinskontrolle und ebenso der verhasste Mieterschutz zu Fall gebracht werden. Man wird relativ bald sehen, dass unsere Prognose richtig ist; sollte, was wir nicht hoffen, eine Volksmehrheit am 29. Januar die weitere Subventionierung des Wohnungsbaus durch den Bund ablehnen, dann würden die Hausbesitzer sofort die Aufhebung der Mietzinskontrolle und des Mieterschutzes verlangen.

Die Folgen einer solchen abrupten, plötzlichen Beendigung der ganzen Wohnbausubventionierung wären ziemlich leicht abzusehen. Die Hausbesitzer nehmen es sehr leicht mit der Verantwortung ihres Tuns; sie behaupten einfach, dass nach Aufhebung der Subventionierung sozusagen alles von selbst wieder in eine Ordnung käme; der sogenannte freie Wohnungsbau würde dann blühen, die Baukosten gingen zurück, natürlich auf Kosten des Baugewerbes, und dann würden genügend und genügend billige Wohnungen gebaut werden. Für die Wahrscheinlichkeit des Eintretens dieser Perspektiven spricht tatsächlich sehr wenig; viel wahrscheinlicher ist, dass ein ziemlich abrupter Abbruch in der ganzen Wohnbautätigkeit eintreten würde; jedenfalls würden dann alle, die eventuell noch bauen könnten und wollten, zuerst abwarten, wie sich

die weitere Entwicklung gestalten wird. Da wir tatsächlich heute ein Minimum eines Leerwohnungsbestandes haben, wenige Zehntel Prozent statt normalerweise etwa  $1\frac{1}{2}$  Prozent, wäre es sehr leicht möglich, dass sich die Wohnungsnot rasch wieder verschärfen würde. Auf jeden Fall bekämen wir ziemlich rasch ein eigentliches Chaos in der ganzen Wohnungsproduktion und in der ganzen Wohnungsmarktlage. An diesem Chaos könnten natürlich auch wieder gewisse Kreise profitieren, wie bei jedem Chaos. Aber ob diese Entwicklung tatsächlich im Interesse der grossen Mehrheit der Bevölkerung läge, ist mehr als fraglich. Auf jeden Fall bekämen wir ziemlich bald eine rasche Senkung des ganzen Wohnungsstandards, das heisst einen deutlichen Rückgang in der Beanspruchung von Wohnraum pro Familie oder pro Einwohner. Ob diese Verschlechterung der allgemeinen Wohnungslage im Interesse des ganzen Volkes liegt, ist ebenfalls mehr als fraglich.

Der Bund hat in der ganzen Zeit seit dem Sommer 1942 bis heute etwas über 200 Millionen Franken für den Wohnungsbau ausgegeben; mehr als der doppelte Betrag dieser Summe wurde zusammen von Städten und Kantonen und Dritten aufgewendet. Das, was der Bund in diesen rund acht Jahren für die Subventionierung des Wohnungsbaus allein aufwendete, macht weniger als die Hälfte eines normalen Militärbudgets pro Jahr aus. Das ist eigentlich nicht viel, wenn man an die Wichtigkeit der ganzen Sache denkt. Dass jetzt die ganze Tätigkeit des Bundes im Wohnungsbau durch ein solches Satyrspiel ein Ende finden sollte, wäre sicher überaus bedauerlich. Bedauerlich wäre vor allem, wenn im Baugewerbe eine grössere Arbeitslosigkeit, ein fühlbarer Rückschlag der Beschäftigung eintreten würde. Nachdem beide eidgenössischen Räte und fast alle Parteien der Weiterführung der Wohnbausubventionierung während des Jahres 1950, als Uebergangslösung, zugestimmt haben, erscheint dieses Referendum der Hausbesitzer gegen den Bundesbeschluss vom Sommer 1949 geradezu als Schildbürgerstreich, auf jeden Fall als trauriger und deprimierender Abschluss einer grossen Aktion, durch die im grossen und ganzen doch sehr viel Positives geleistet und gefördert wurde. Die Förderung des Wohnungsbaus durch den Bund und die Kantone und Gemeinden, verbunden mit den massgebenden Bestimmungen betreffend den Mieterschutz und die Mietzinskontrolle, hat in diesen acht Jahren eine wertvolle und positive Bereicherung des ganzen Wohnungsbaus bewirkt. Da immer noch nur eine kleine Minderheit ein tatsächliches Interesse an einem Chaos im ganzen Wohnungswesen hat, ist immer noch zu hoffen, dass das Volk diesen Geniestreich der Hausbesitzer und ihrer Trabanten *vereiteln* wird.

*Dr. F. Wieser, Basel.*