

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 19 (1944)  
**Heft:** 7

**Vereinsnachrichten:** Unsere Jahrestagung in Olten

### **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:** 15.03.2025

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

ist. Um die Länge der Reihen zu mildern, wird in jedem Block nach dem vierten talseitigen Haus eine Verschiebung der Fassade um 2,30 m vorgenommen.

Das Dreizimmerhaus hat im Erdgeschoß eine Stube und daneben eine von Süden nach Norden durchgehende Küche, so daß auf der Südseite ein sonniger Eßplatz und auf der Nordseite die Küchenapparate plaziert werden können. Dabei ist eine ausgezeichnete Querlüftung möglich. Im ersten Stock befinden sich zwei Schlafzimmer, die ebenfalls nach Südosten orientiert sind. Nordwärts liegen nur Treppenhaus und Bad mit WC. Im Vierzimmerhaus sind alle vier Wohn- resp. Schlafräume nach Südosten gelegen, je zwei im Parterre und zwei im ersten Stock. Nur die Küche im Parterre und das Bad im ersten Stock liegen auf der Rückseite des Hauses. Im allgemeinen sind die Häuser wie diejenigen der 12. Etappe ausgebaut. Die Eingänge liegen in beiden Typen unter einer gedeckten Laube, wo sich eine Bank aufstellen läßt, so daß dort im Sommer die Nachmittagssonne genossen werden kann. Die Häuser mit 6,05 m und 6,25 m breiter Front ergeben die Anlage etwas breiterer Gärten, was gegenüber den

schmäleren Häusern früherer Etappen als Vorteil bezeichnet werden darf.

Eine weitere Einsparung wurde dadurch erreicht, daß je zwei Häuser, mit Ausnahme der Eckhäuser der Vierzimmertypen, eine Waschküche haben. Dieser mehr im Vorurteil der eingewohnten Mieter bestehende Nachteil wird dadurch aufgewogen, daß ein Trockenraum in dem Hause angeordnet wird, wo die Waschküche fehlt. Dadurch fällt für beide Mieter der Wäsche-transport im Winter vom Keller auf die Winde dahin.

Die Grundrisse und die Gesamtanordnung der Bauten werden ein behagliches Bewohnen gewährleisten. Die Zinse sind wie folgt vorgesehen:

Dreizimmer eingebautes Haus Fr. 1344.—

Eckhaus Fr. 1452.— bis 1500.—

Vierzimmer eingebautes Haus Fr. 1416.—

Eckhaus Fr. 1560.— bis 1572.—

Die Finanzierung dieses Bauvorhabens mit Subventionen und Genossenschaftsanteilen ist die in Zürich für gemeinnützige Genossenschaften übliche.

Die Häuser sind unter Dach, alle schon vermietet und sollen im Oktober a. c. bezogen werden. r. w.

## Unsere Jahrestagung in Olten (Schluß)

Am Sonntag finden sich die Delegierten zu den *Vorträgen* im Theatersaal der Stadt Olten zusammen.

Herr Ständerat Dr. Klöti referiert über:

### «Gemeinnütziger Wohnungsbau, Rückblick und Ausblick»

Die Gleichartigkeit der Situation im Zeitpunkt der Gründung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und der heutigen zwingt förmlich zu einem Vergleich zwischen einst und jetzt. Bei Ausbruch des ersten Weltkrieges waren wir auf die starken Erschütterungen unseres Wirtschaftslebens nicht gefaßt und nicht vorbereitet. Ganz anders war es bei Beginn des zweiten Weltkrieges. Man konnte sich, soweit es möglich war, darauf vorbereiten, wobei uns die Erfahrungen des ersten Weltkrieges sehr zustatten kamen. Auf dem Gebiete des Wohnungswesens war die Sache freilich etwas anders, da noch ein reichlicher Leerwohnungsvorrat vorhanden war und man annehmen durfte, die zu erwartenden Schwierigkeiten im Wohnungsbau überwinden zu können. Es hat einen besonderen Reiz festzustellen, ob man aus den Erfahrungen gelernt hat. Zu Beginn des ersten Weltkrieges war die Wohnungsreformbewegung noch sehr bescheiden. Im Jahre 1907 hatte sich der Stadtrat von Zürich zum erstenmal grundsätzlich zu der Auffassung bekannt, daß die Versorgung der minderbemittelten Bevölkerung mit Wohnungen nicht mehr einfach der Spekulation überlassen werden dürfe, sondern daß es Pflicht einer Stadtgemeinde sei, im Interesse der untern Volksschichten eine aktive Wohnungspolitik zu treiben. Der Ausbruch des ersten Weltkrieges bewirkte eine Stagnation des privaten und des mit bescheidenen Anfängen eingesetzten genossenschaftlichen Wohnungsbaues.

Im Laufe des Krieges stiegen die Baukosten von 100 im Jahre 1914 auf 152 im Jahre 1916, 217 im Jahre 1917 und

erreichten 1919/20 den Höchststand von 280—300 Punkten. Ein weiteres Hindernis war der weitere Anstieg des Zinssatzes für Kapitalien. Der durchschnittliche Zinsfuß stieg bis 1919 auf 5 Prozent. Diese Situation führte zum Eintritt einer baldigen Wohnungsnot, die die öffentlichen Körperschaften dazu zwang, entweder selbst zu bauen oder Private und Genossenschaften durch Zusicherung von Subventionen zum Wohnungsbau zu bewegen.

Die zu frühe Einstellung der Subventionierung durch den Bund brachte den Genossenschaften, die Ende der 20er Jahre, also in der teuersten Zeit bauten, Verluste, die ihnen die Öffentlichkeit nicht ersetzte und die deshalb teilweise in eine Notlage gerieten, zumal wegen des nachherigen übersetzten privaten Wohnungsbaues. Mit der Abkehr von der Deflationspolitik im Jahre 1936 standen den Genossenschaften knapp drei Jahre zur Erholung zur Verfügung.

Trotz den Erfahrungen im ersten Weltkrieg ist die *Verhütung der Wohnungsnot* im gegenwärtigen Krieg nicht gelungen. Leerwohnungsstand und Bevölkerungsbewegung ließen dies nicht ohne weiteres annehmen. Die Schuld darf nicht allein den Bundesbehörden zugeschoben werden, sondern fällt in gleichem Maße auf die Gemeinde- und kantonalen Behörden, sofern überhaupt von einer Schuld gesprochen werden kann. Es zeigte sich auch diesmal, daß das Ingangbringen einer behördlich unterstützten Bautätigkeit wesentliche Zeit erfordert und Kredite erst bewilligt werden, wenn der Notstand bereits eingetreten ist. Wenn der Bundesrat mit der Förderung des Wohnungsbaues relativ frühzeitig begonnen habe, müsse leider auch festgestellt werden, daß diese Förderung nicht in dem wünschbaren Ausmaß und Tempo erfolgte. Die Ursache dieser bedauerlichen Tatsache liege in dem Bestreben der Bundesbehörden, die Wohnungspolitik zu sehr der Vorsorge für die Kriegskrisenzeit zu unterordnen. Nach Auskünften durch den Bundesrat im Parlament komme

man zu der Feststellung, daß dem Wohnungsproblem seitens der Bundesbehörden zurzeit nicht diejenige Behandlung zuteil wird, die Gewähr dafür böte, daß diesmal die Bekämpfung der Wohnungsnot wesentlich wirkungsvoller sein werde als im ersten Weltkrieg und den darauf folgenden Jahren.

In den Vordergrund muß noch das *Mietzinsproblem* gerückt werden. Der Mieterschutz, der heute das freie Spiel



*Ständerat Dr. Klöti gibt weitere Auskunft*

von Angebot und Nachfrage verhindert, wird nach Kriegsschluß über kurz oder lang aufgehoben, da man wie nach dem letzten Kriege behaupten werde, der Mieterschutz sei an der ungenügenden Wohnungsproduktion schuld. Die Aufhebung des Mieterschutzes brachte keine stärkere Bautätigkeit, dafür aber ein Ansteigen der Mietzinse in den Vorkriegswohnungen auf die Zinse der teuren Neubauten, so daß diese Hauseigentümer aus der Verteuerung der Baukosten eine ansehnliche Rente bezogen. Eine Anregung des Sprechenden über Mietzinsausgleich zwischen alten und neuen Wohnungen wurde von verschiedenen Seiten bekämpft und hatte keinen Erfolg. Der Mietzinsindex stieg in Zürich in den Jahren 1923—1931 von 155 auf 208 Punkte, genau bis zu dem Zeitpunkt, da endlich ein normaler Leerwohnungsvorrat erreicht war. Auch in den kommenden Jahren wird das Mietzinsproblem zweifellos wieder recht aktuell werden.

Wir stehen noch nicht am Kriegsende und bis dahin können die Baukosten noch ansteigen, wenn voraussichtlich auch nicht so hoch wie vor 25 Jahren. Dagegen besteht heute für die Mieter aller Wohnungen die Gefahr, daß eine Erhöhung des Kapitalzinses zu einem Ansteigen der Mietzinse führen werde, denn in den zerstörten Nachbarstaaten werde nicht nur ein Material-, sondern auch ein Kapitalhunger bestehen. Davon werde auch das Problem «Miete und Einkommen» berührt.

In diesem Zusammenhang ist auf den Einfluß der Entwicklung des *Kapitalzinses* auf die Finanzlage der vor dem zweiten Weltkrieg gegründeten Baugenossenschaften hinzuweisen. Im Hinblick auf die Wahrscheinlichkeit des Wiederanstieges des Kapitalzinses genügt es nicht, wenn die heutigen Mietzinse gerade zur Deckung der Auslagen und zu vorgeschriebenen Rücklagen hinreichen. Die Genossenschaften müssen daher die heutige günstige Konjunktur in bezug auf den Kapitalzins zu innerer finanzieller Kräftigung benützen, damit nicht bei einem Anziehen des Zinsfußes sofort eine Erhöhung der Mietzinse eintreten muß.

Die Forderung der *Familienschutz-Initiative*, auf dem Gebiete des Siedlungs- und Wohnungswesens Bestrebungen zugunsten der Familie zu fördern, ist nicht neu, sondern von

fortschrittlichen Gemeindebehörden und gemeinnützigen Baugenossenschaften im besten Sinne des Wortes durchgeführt worden. In diesem Zusammenhang sollen auch die Wohnungsbeihilfen verschiedener Städte genannt sein.

Ein weiteres Problem, bei dem eine intensive Mitarbeit des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen sehr zu erwünschen ist, ist das der *Regional- und Landesplanung*. Der Referent definiert kurz die Aufgaben der Landesplanung, wie diejenigen der Regionalplanung. Die Planung verlangt eine Unterordnung von Gruppeninteressen unter das Gesamtinteresse, weshalb die Mitwirkung von genossenschaftlichen Kreisen besonders erwünscht ist.

Bis jetzt läßt sich feststellen, daß die *großen Fortschritte des genossenschaftlichen Wohnungsbaues* in Zeiten drückender Wohnungsnot erfolgten, daß aber wieder eine Pause eintrat, sobald die Notlage aufhörte. Solange die Wohnungsproduktion der Baugenossenschaften derart stoßweise erfolgt und nicht Jahr für Jahr weiterschreitet, entbehrt sie der wünschbaren Stetigkeit und Sicherheit. Es gilt daher, dieser Gefahr entgegenzuarbeiten, und das geschieht am wirkungsvollsten durch den Zusammenschluß der Sektionen im Verband, sowie durch einen engen Kontakt zwischen Behörden und Genossenschaften.

Ich schließe meine Ausführungen mit dem Wunsche, der Schweizerische Verband für Wohnungswesen möge sich kräftig weiterentwickeln und durch sein stetes, uneigennütziges Wirken einen erfreulichen Fortschritt in der schweizerischen Wohnkultur erreichen.

#### **Diskussion**

In der anschließenden Aussprache kommt Herr Stadtrat *Muheim*, Luzern, auf die Samstagverhandlungen zurück und fordert, daß der Gedanke des gemeinnützigen Wohnungsbaues noch besser verankert und gegen die Pseudogenossenschaft der Kampf noch mehr intensiviert werden soll.

Herr Redaktor *Brandenberger*, Winterthur, legt besonderes Gewicht darauf, daß die Aufhebung des Mieterschutzes keine Belebung des Wohnungsbaues zur Folge habe. Dieses Moment sollte in der Öffentlichkeit mehr hervorgehoben werden.

Herr *Steinmann*, Zürich, warnt davor, die Renditensätze allzu niedrig anzusetzen. Bei einer ungünstigen Entwicklung der Hypothekarzinsen könnten die Genossenschaften in eine unhaltbare Situation kommen. Es wäre richtiger, gewisse Normalsätze zu ermitteln und anzusetzen. Die Genossenschaften hätten dann immer noch die Möglichkeit, Überschüsse, die über eine gute Reservestellung hinausgehen, für Mietzinsrückvergütungen zu verwenden. Ferner müsse der genossenschaftliche Geist mehr gepflegt werden, denn wir sollten nicht nur Mieter, sondern Genossenschaftler besitzen. In diesem Zusammenhang verweist der Redner auf die Studienzirkelbewegung.

Herr Architekt *Gillard*, Lausanne, hebt den kulturellen Standpunkt des Genossenschaftswesens hervor.

Herr Verwalter *Zulauf*, Basel, bezeichnet die Stellungnahme der Bundesbehörden, wonach ein Leerwohnungsbestand von 0,5 Prozent genügend sei, als unrichtig. Ein ausreichender Leerwohnungsbestand bilde das beste Mittel gegen die Bodenpreisverteuerung.

Herr Gemeinderat *Reinhard*, Bern, gibt seiner Freude über das Referat von Dr. Klöti Ausdruck und bedauert, daß solche Vorträge immer nur im Rahmen von Fachgenossen und im Kreise von überzeugten Genossenschaftlern gehalten werden. Überall merke man, wie sehr sich die Denkweise des privaten Wohnungsbaues durchgesetzt habe und wie die

soziale Seite des Wohnungsbaues außer acht gelassen werde. Es sei daher unsere Aufgabe, die Öffentlichkeit durch solche Referate zu beeinflussen. Der soziale Wohnungsbau müsse nicht nur dann gefördert werden, wenn die Bedingungen am schlechtesten sind, sondern auch in Zeiten, da ein gewisser Wohnungsvorrat vorhanden ist. Es dürfe nicht vergessen werden, daß nicht nur in den Städten, sondern auch auf dem Lande eine gewaltige Wohnungsnot bestehe. 84 Prozent der landwirtschaftlichen Dienstboten seien unverheiratet, weil keine Wohnungen zur Verfügung stehen. Dieser Zustand führe zu der immer wieder festzustellenden Landflucht. Es sei eine dringende Notwendigkeit, über alle Probleme, die mit dem sozialen Wohnungsbau zusammenhängen, in der Öffentlichkeit vermehrte Aufklärung zu schaffen.

In verschiedenen Voten werden Fragen des *Siedlungsbaues* und Blockbaues, der günstigen Auswirkung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues auf die städtebauliche Entwicklung, über verlängerte Amortisationsfristen, der Einflußnahme der Eidgenössischen Preiskontrollstelle bei neuen Genossenschaften, der Verbandsofferten von Unternehmungen, über Fehlleitungen in den Genossenschaften berührt.

Herr Architekt *Lanz*, Biel, macht darauf aufmerksam, daß heute die Arbeiterschaft am meisten unter der Wohnungsnot leide, da für diese Kreise nicht in genügendem Maße gebaut werde. Billige Wohnungen für kinderreiche Familien seien dringender als Mieterbeihilfen.

Herr Stadtrat *Muheim*, Luzern, redet der Finanzierung aus eigenen Mitteln das Wort, wodurch Mietzinsschwankungen in den Genossenschaften vermieden werden könnten.

Herr Dr. *Wieser*, Basel, erwähnt, daß neu gegründete Baugenossenschaften mit großen Schwierigkeiten zu kämpfen haben, da bei den Behörden keine Perspektiven und keine Klarheit über die nächste Entwicklung vorhanden seien. Auch in anderer Beziehung bestehen Hindernisse.

Nach einem kurzen Schlußwort des Referenten, konnte Präsident Straub die Vormittagssitzung um 12 Uhr schließen.

**Vortrag von Herrn Dr. Iklé über:**

### «Wohnungsbau und Arbeitsbeschaffung»

Präsident Straub gibt nach der Begrüßung dem Referenten das Wort zu folgenden Ausführungen, die sich auf eine größere Anzahl statistischer Tabellen stützen:

«Die Wohnbautätigkeit nimmt einen Viertel bis einen Drittel der gesamten Bautätigkeit in Anspruch und weist im Rahmen des gesamten Bauvolumens die größten Schwankungen auf. Wie in keinem andern Sektor der Bautätigkeit folgen sich hier Jahre guter Konjunktur und solche schärfster Depression. Die Arbeitsbeschaffungspolitik des Bundes, wie sie im Bundesratsbeschluß vom 29. Juli 1942 niedergelegt wurde, stellt sich zur Aufgabe, die Schwankungen der privaten Konjunktur durch eine entsprechende Politik der öffentlichen Arbeiten auszugleichen. Bisher war es nämlich so, daß der Staat in Zeiten guter Konjunktur viel und in schlechten Jahren wenig gebaut hat, so daß er die Schwankungen der privaten Konjunktur verstärkt statt gemildert hat. Soll der Staat in Zukunft eine ausgleichende Politik der öffentlichen Arbeiten betreiben, so muß er nicht nur die Konjunktur dauernd beobachten, sondern sich auch ein Urteil über die zukünftige Gestaltung der Wirtschaftslage, in dem uns hier interessierenden Fall somit über die zukünftige Entwicklung der Wohnbautätigkeit, machen können. Wir haben uns somit vorerst mit all jenen Faktoren zu befassen, welche die zukünftige Bautätigkeit zu beeinflussen vermögen.

Dementsprechend seien die nachstehenden Ausführungen wie folgt gegliedert:

1. Der Wohnungsbau als Faktor der Konjunktur.
2. Der Wohnungsbau als Objekt der Arbeitsbeschaffung.

### Der Wohnungsbau als Faktor der Konjunktur

Werfen wir einen Blick auf die Kurve der Wohnbautätigkeit, so sehen wir, daß diese während des letzten Krieges beinahe auf den Nullpunkt gefallen ist, um dann in der Nachkriegszeit erst langsam und dann immer steiler anzusteigen, bis sie schließlich im Jahre 1932 mit rund 20 000 Wohnungen den Kulminationspunkt erreicht hat.

Der *Wohnungsbedarf* entspricht ungefähr dem Haushaltsbestand. Denn jede Haushaltung bedarf einer Wohnung. (Genau genommen, weisen allerdings nur etwa 98 Prozent aller Haushaltungen eine eigene Wohnung auf, die übrigen 2 Prozent wohnen in Untermiete.) Wenn wir den Haushaltsbestand im folgenden dem Wohnungsbedarf gleichsetzen, so ist in letzterem gleichzeitig ein als tragbar zu bezeichnender Leerwohnungsbestand von 2 Prozent einkalkuliert. Der Haushaltsbestand seinerseits wird durch die Bevölkerungsbewegung bestimmt. Heiraten führen zu Haushaltungsgründungen, Todesfälle lösen diese wieder auf. Außerdem beeinflussen die Wanderungsbewegungen den Haushaltsbestand.

Im Jahre 1937 wurde das Statistische Amt gebeten, eine Bevölkerungsprognose zu erstellen. Seine Prognose ging davon aus, daß die Heiratskurve als Folge des hinter uns liegenden Geburtenrückganges sich langsam weiter senken und die Kurve der Todesfälle infolge der Überalterung ansteigen werde. Die hohen Heiratsziffern, welche wir in den letzten Jahren feststellen konnten, rühren aber daher, daß alle Heiraten, die in den Vorkriegskrisen Jahren aufgeschoben wurden, nachgeholt und daß außerdem Heiraten, die normalerweise erst später geschlossen worden wären, vorweggenommen worden sind, um in den Genuß der Vergünstigungen der Lohnersatzordnung zu kommen. Der zukünftige Wohnungsbedarf ist somit mit einer dreifachen Hypothek belastet: Der Geburtenrückgang der letzten Jahrzehnte muß sich früher oder später bemerkbar machen, die während des Krieges vorweg-



*Kopfarbeit macht — Appetit!*

genommenen Heiraten werden uns in der Nachkriegszeit fehlen, und je länger der Anstieg der «Todeskurve» aufgehalten wird, um so steiler wird sie später emporschnellen, denn auch hier gilt der Satz, daß aufgeschoben nicht aufgehoben ist.

Vergleichen wir die Kurven des Wohnungsbedarfs mit der Wohnbautätigkeit, so erkennen wir, daß die Wohnbautätigkeit sich nicht immer nach dem Bedarf richtet. So blieb

in den Jahren 1918—1932 die Wohnungsproduktion ganz erheblich hinter dem Bedarf zurück, so daß in den Jahren 1927—1931 nicht nur der verhältnismäßig hohe laufende Bedarf, sondern auch das Manko der Nachkriegszeit gedeckt werden konnte.

#### *Baukosten und Rendite*

Neben dem Wohnungsbedarf ist die Entwicklung der Baukosten und der dadurch bedingten Rentabilität von entscheidendem Einfluß auf die Wohnbautätigkeit. Die letzten Nachkriegsjahre zeigten mit aller Deutlichkeit, daß jahrelang ein ungedeckter Wohnungsbedarf bestehen kann, ohne daß dieser zu einer entsprechenden Wohnbautätigkeit führt, und zwar namentlich dann, wenn keine oder doch keine genügende Rentabilität des Wohnungsbaues besteht.

Solange die Rendite des Hausbesitzes unter derjenigen oder nicht wesentlich über derjenigen risikofreier Obligationen lag, bestand kein großer Anreiz für das Kapital, im Wohnungsbau Anlage zu suchen. Als dann jedoch von 1927 an die Rendite 6 Prozent überstieg, setzte die private Wohnbautätigkeit ein, um erst dann nachzulassen, als der Bedarf gedeckt war und sich das Risiko infolge der hohen Leerwohnungsbestände vergrößerte.

Seit Kriegsbeginn sind die Baukosten wiederum scharf angestiegen und stehen heute mehr als 50 Prozent über dem Vorkriegsstand, wodurch die Rendite der Neubauwohnungen naturgemäß beeinträchtigt wird. Zwar läßt die Mietpreiskontrolle in Neubauwohnungen Mietsätze zu, welche eine angemessene Bruttorendite gewährleisten, fällt dieses Regulativ jedoch dahin und müssen die jetzt erstellten Nachkriegsbauten konkurrieren, so sind sie naturgemäß im Nachteil. Die derzeitigen Baukosten müßten daher an und für sich die Wohnbautätigkeit weitgehend lahmlegen, würde nicht die öffentliche Hand seit 1942 die Wohnbautätigkeit durch Subventionen fördern. Die derzeitige Förderung des Wohnungsbaues erfolgt nicht unter dem Gesichtspunkt der Arbeitsbeschaffung, sondern unter demjenigen der Bekämpfung der Wohnungsnot. Die Beiträge werden nur dort gegeben, wo Wohnungsnot besteht und sofern alle übrigen Maßnahmen gegen die Wohnungsnot, wie sie der Bundesratsbeschluß vom 15. Oktober 1941 vorsieht, zur Anwendung gebracht worden sind.

Aber lange nicht alle Wohnungen, die heute erstellt werden, erhalten Beiträge der öffentlichen Hand. Im vergangenen Jahre waren es weniger als die Hälfte aller Bauvorhaben. Es müssen demnach noch Kräfte vorhanden sein, die den Wohnungsbau trotz Teuerung und gefährdeter Rendite in Gang halten. Die Wohnbautätigkeit wird nun in entscheidender Weise von der *Verfassung des Kapitalmarktes*, insbesondere dem Vorhandensein ausreichender Mittel, die am Hypothekemarkt Anlage suchen, beeinflußt. Als solche kommen in erster Linie in Frage Spargelder, Depositengelder und Obligationengelder.

Indessen sind es zurzeit wohl nicht Spargelder, die im Wohnungsmarkt Anlage suchen, auch überschüssige Mittel der Wirtschaft scheinen heute zur Finanzierung des Wohnungsbaues zur Verfügung zu stehen, die «Flucht in die Sachwerte», die immer in Kriegszeiten zu beobachten ist, spielt offenbar hier mit einer Rolle.

#### **Der Wohnungsbau als Objekt der Arbeitsbeschaffung**

Die Arbeitsbeschaffungspolitik setzt sich, wie einleitend bemerkt, zum Ziel, durch den Einsatz öffentlicher Arbeiten die Schwankungen der Wohnbautätigkeit auszugleichen und dem Baugewerbe eine möglichst gleichmäßige Beschäftigung zu sichern. Der Wohnungsbau hat sich in erster Linie nach

dem Wohnungsmarkt zu richten. Seine Aufgabe ist es vor allem, den laufenden Wohnungsbedarf zu decken, um eine Wohnungsnot oder gar Obdachlosigkeit zu verhindern. Es kann nicht der Sinn einer staatlichen Konjunkturpolitik sein, künstlich eine Wohnungsnot zu erzeugen, nur um derart Reserven für eine spätere Zeit der Arbeitslosigkeit anzulegen. Andererseits kann es aber auch nicht in Frage kommen, in Zeiten von Arbeitslosigkeit die Wohnbautätigkeit zu fördern, wenn der Wohnungsmarkt übersättigt und der Leerwohnungsbestand einen gewissen tragbaren Prozentsatz überschritten hat. Es kann somit Zeiten geben, in welchen die Interessen des Wohnungsmarktes und der Arbeitsbeschaffung zusammenfallen, aber auch solche, in welchen sie einander diametral entgegengesetzt sind.

Wir halten einen Leerwohnungsbestand für kleinere Städte von 1 Prozent, für mittlere Städte von 1½ und für Großstädte über 100 000 Einwohner von 2 Prozent für ausreichend. Steigt der Leerwohnungsbestand weiter an, bedeutet dies nicht nur eine Gefährdung des im Wohnungsbau investierten Kapitals, sondern auch eine solche der zukünftigen Arbeitsmarktlage.

Man darf sich keine Illusionen machen, daß es gelingen werde, den Wohnungsbau, so sehr wir dies mit den öffentlichen Arbeiten anstreben, dem Rhythmus der Konjunktur anzupassen, das heißt ihn in Zeiten schlechter Beschäftigung zu beleben und in guten Zeiten zurückzuhalten. Er wird als vorwiegend private Investition stets den Schwankungen der Wirtschaftslage und des Kapitalmarktes unterworfen sein. Es ist dies auch kein Unglück. Den Interessen der Arbeitsbeschaffung wäre schon damit gedient, wenn die Schwankungen des Wohnungsbaues in tragbaren Grenzen gehalten werden könnten.

Aber gerade im Hinblick auf die rückläufige Tendenz des Wohnungsbedarfs muß alles versucht werden, um eine übertriebene Bautätigkeit, die den Keim späterer Rückschläge in sich trägt, zu verhindern. Es stellt sich daher die Frage, welche Möglichkeiten bestehen, den Wohnungsbau in gesunden Grenzen zu halten, bzw. dem laufenden Bedarf anzupassen.

Zurzeit stehen der öffentlichen Hand zwei Instrumente zur Lenkung der Wohnbautätigkeit zur Verfügung: die *Subventionen* und die *kriegswirtschaftliche Bewirtschaftung der Baumaterialien*. Subventionen werden nur dort gewährt, wo es sich darum handelt, eine Wohnungsnot zu bekämpfen. Die Subvention ist wohl geeignet, den Wohnungsbau zu fördern, kann jedoch nicht verhindern, daß Spekulationsbauten ohne Subvention in einem über das tragbare Maß hinausgehenden Umfang erstellt werden. Hier besteht nun die Möglichkeit, durch die Bewirtschaftung der Baumaterialien notwendigenfalls einen Riegel zu schieben.

Es mag im Zeitpunkt der Wohnungsnot und der Wohnbauförderung überraschend klingen, wenn man von der Gefahr einer *übermäßigen Bautätigkeit* spricht. Dennoch zeichnet sich eine solche da und dort bereits ab. Vergleichen wir die Entwicklung der Wohnbautätigkeit und der Wohnbaubewilligungen in der ganzen Schweiz, so scheint vorerst noch keine Gefahr zu bestehen. Aber schon die Baubewilligungen der 33 Städte gehen über den als normal zu bezeichnenden Bedarf hinaus, wenn auch noch in einem tragbaren Ausmaß. Dagegen weisen die Wohnbaubewilligungen der bisher von Wohnungsnot bedrohten 13 Städte bereits eine Tendenz auf, die zu gewissen Besorgnissen Anlaß geben kann. In Zürich, in Bern und in Basel wird man die Entwicklung aufmerksam verfolgen müssen. So sind in diesem Jahr in Bern über 600 Baugesuche berücksichtigt worden, während Bern in der Vor-

kriegszeit einen Jahresbedarf von etwa 625 Wohnungen aufwies und sein diesjähriges Kontingent auf 650 Wohnungen festgesetzt wurde.

Schwieriger als in den Kriegsjahren wird es in *Friedenszeiten* sein, den Wohnungsbau zu lenken. Es wäre erwünscht, wenn die statistischen Ämter diesem Problem dann eine vermehrte Aufmerksamkeit schenken und die Kreditinstitute fortlaufend orientieren würden, wie dies heute schon auf einigen Plätzen der Fall ist. Insbesondere die am Hypothekengeschäft interessierten Banken sollten es sich in ihrem eigenen Interesse zur Aufgabe machen, dem Hypothekarmarkt jährlich nur soviel Mittel zur Verfügung zu stellen, als dies zur Deckung des laufenden Wohnbedarfs notwendig erscheint.

Abschließend sei nun noch die Frage untersucht, inwieweit der Wohnungsbau in das *Arbeitsbeschaffungsprogramm* der Nachkriegszeit eingebaut werden kann, das heißt in welchem Umfang wir in den Nachkriegsjahren den Wohnungsbau fördern dürfen, bzw. welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um den Wohnungsbau den Bedürfnissen des Arbeitsmarktes anzupassen.

Da wir bei Ausbruch des Krieges einen Leerwohnungsbestand von etwa 35 000 Wohnungen hatten, scheint dieser nicht nur vollständig aufgezehrt, sondern bereits ein Wohnungsmanko von einigen tausend Wohnungen zu bestehen.

Im Jahrfünft 1945—1949 wird der normale Jahresbedarf 10 000 Wohnungen pro Jahr kaum mehr überschreiten. Rechnen wir 25 000 Wohnungen, die nachgeholt werden dürfen, hinzu und die 7000 vorweggenommenen Eheschließungen wieder ab, so kommen wir zu einer voraussichtlich noch tragbaren Bautätigkeit von etwa 13 000 Wohnungen pro Jahr während etwa fünf Jahren. Später muß mit einem gewissen Rückgang gerechnet werden. Es liegt deshalb im Interesse des Baugewerbes und des Arbeitsmarktes, wenn das Manko der Kriegszeit nicht auf einmal, sondern erst im Verlauf mehrerer Jahre nachgeholt wird.

Die Wohnbautätigkeit wird dabei aller Voraussicht nach nur durch entsprechende Subventionen auf der notwendigen Höhe gehalten werden können.

Die *Baukostenindizes* von Zürich und Bern stehen bereits auf 156,3 bzw. 147 gegenüber 100 im letzten Vorkriegsjahr. Um auf den Vorkriegsstand zu kommen, bedarf es demnach heute schon eines Beitrages der öffentlichen Hand von 30 Prozent, der in einzelnen Städten auch tatsächlich gewährt wird. Indessen scheint uns, daß bei der Bemessung der notwendigen Subventionen nicht auf den Vorkriegspreisstand abgestellt werden sollte, vielmehr müssen wir uns überlegen, auf welcher Höhe sich der Baukostenindex in der Nachkriegszeit stabilisieren wird. Da beiden Faktoren das gleiche Gewicht beigemessen wird, ist damit zu rechnen, daß die Teuerung im allgemeinen und die Baukostenteuerung im speziellen sich wieder zur Hälfte zurückbilden wird. Wenn wir somit bei einem Baukostenindex von 150 eine Subvention von 20 Prozent gewähren und damit auf einen Index von 120 kommen, dürfte dies im allgemeinen einen genügenden Anreiz darstellen. Dennoch wäre zu befürchten, daß in der Nachkriegszeit der Private sich noch nicht zum Bauen entschließen kann, weil er darauf spekuliert, in einem spätern Zeitpunkt bei gesunkenen Baukosten und gleicher Subvention billiger zu bauen. Diese Hoffnung müssen wir ihm, wenn wir einen Rückschlag in der Nachkriegszeit vermeiden wollen, vereiteln. Wir sehen daher eine gleitende Subvention vor, welche im gleichen Verhältnis wie die Baukosten zurückgeht, so daß jeder, welcher in der Nachkriegszeit baut, gleichgültig, ob dies

ein oder drei Jahre nach dem Waffenstillstand sein wird, mit genau den gleichen Selbstkosten zu rechnen hat. Ein Abwarten auf günstigere Zeiten wird dadurch sinnlos, so daß wir hoffen, derart den sonst unvermeidlichen Rückschlag paralisieren zu können.

Der Bundesratsbeschluß vom 29. Juli 1942 über die Regelung der Arbeitsbeschaffung in der Kriegskrisenzeit sieht für die Förderung des Wohnungsbaues einen Bundesbeitrag von



*Studiert unser Quästor die Börsenkurse?*

15 Prozent vor, zu welchem ein solcher des Kantons in der Höhe von mindestens  $7\frac{1}{2}$  Prozent hinzukommt.

Im Bestreben, den Wohnungsbau und den Siedlungsbau zu fördern, hat der Delegierte für Arbeitsbeschaffung in einer Schrift über den Sozialen Wohnungsbau und Siedlungsbau Richtlinien und Anregungen ausarbeiten lassen, die, wie wir hoffen, dazu beitragen werden, daß in der Nachkriegszeit gesunde, praktische und ästhetisch einwandfreie Wohnungen und Siedlungen erstellt werden.

Aber nicht nur der Wohnungsneubau, sondern auch die *Sanierung bestehender Wohnungen* ist im Rahmen der Arbeitsbeschaffung von Interesse. In diesem Zusammenhang sei insbesondere das Problem der Altstadtanierung erwähnt. Als Altstadtanierung gilt nach Art. 20 des Bundesratsbeschlusses vom 6. August 1943 die ganze oder teilweise Erneuerung von Altstadtquartieren, wie insbesondere die Anpassung der Wohnverhältnisse an die Bedürfnisse der Neuzeit, unter Wahrung des Charakters der Altstadt.

Wohnungsbau, Siedlungsbau und Altstadtanierung sollten, wenigstens solange, als sie mit staatlicher Hilfe durchgeführt werden, nicht einfach dem Zufall überlassen werden. Ich möchte meine Ausführungen schließen mit den Worten des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, wonach der Wohnungsbau nicht nur eine Kapitalanlage oder eine Arbeitsbeschaffung bedeutet, sondern vor allem eine Verantwortung. Eine Verantwortung nicht nur gegenüber dem zukünftigen Bewohner, sondern auch gegenüber der Gesamtheit, dem Stadt- und Landschaftsbild sowie der Nachwelt, die uns vielleicht einmal darnach bewerten wird, welche Wohnbauten, welche Städte und welche Siedlungen wir ihr hinterlassen haben.

### Diskussion

Herr Stadtrat *Peter*, Zürich, betont, das Referat biete soviel Interessantes, daß man eine Weiterverarbeitung als wünschenswert betrachte. Grundsätzlich könne man mit den Ausführungen von Herrn Dr. Iklé, daß die Wohnungsproduktion in den Dienst der Arbeitsbeschaffung gestellt werden soll, einiggehen. Aber die Bekämpfung der Wohnungsnot sei eine vordringliche Aufgabe. Die Thesen des Referenten seien mehr für die Zukunft als für den heutigen Tag bestimmt. Ein Leerwohnungsbestand von 0,5 Prozent genüge praktisch nicht. Die Gemeinden müßten darauf Wert legen, daß die Wohnungsnot nicht künstlich geschafft werde, weil wir aus Erfahrung wissen, wie lange es braucht, bis diese Not beseitigt ist. Der Wohnungsbau sollte auch in Zeiten des Überflusses und nicht nur in der Mangelzeit gelenkt werden. Der Siedlungsbau müßte heute schon begonnen werden, es sei bedauerlich, daß der Bundesrat in dieser Beziehung nicht entgegenkommen wolle. Hier liege auch eine Aufgabe unseres Verbandes.

Herr Architekt *Hoechel*, Genf, verweist darauf, daß die Statistiken nicht immer ein richtiges Bild geben. Die Verhältnisse zwischen den einzelnen Wohnungskategorien seien verschieden und der Durchschnittsatz der leeren Wohnungen entspreche nicht den tatsächlichen Verhältnissen auf die verschiedenen Wohnungstypen bezogen.

Herr Architekt *Lanz*, Biel, bemerkt, daß mit dem Leerwohnungsstand oft Unfug getrieben werde. Heute werde der Siedlungsbau von behördlicher Seite gehemmt, darum sehe sich der Redner veranlaßt, den Antrag an den Zentralvorstand zu richten, es sei dem Bundesrat von Verbandes wegen eine Eingabe zu unterbreiten, der Bund möchte die vermehrte Förderung des Siedlungsbaues jetzt schon unterstützen.

Der Vorsitzende nimmt den Antrag zuhanden des Zentralvorstandes entgegen.

Herr *Tyrluch*, Zürich, zeichnet die gegensätzliche Auffassung zwischen den Ausführungen des Referenten und unseren Ansichten in bezug auf die Bodenspekulation. Der gemeinnützige Wohnungsbau sei in dem Referat gar nicht erwähnt worden. Die Bundesbehörden sollten sich doch überlegen, ob sie mit ihren Absichten dem Lande einen Dienst erweisen.

Auch Herr Dr. *Wieser*, Basel, äußert die Meinung, daß die Zusammenkopplung von Wohnungsproduktion und Arbeitsbeschaffung hemmend auf unsere Bestrebungen wirke. Der Grund des Übels liegt in der Statistik, die unter Berücksichtigung unrichtiger Zahlen und Grundlagen zu ebenso unrichtigen Schlüssen komme.

In seinem Schlußwort führt Herr Dr. Iklé aus, er sei sich vollauf bewußt, daß die Prognose der Zukunft für die momentane Notlage wenig Verständnis finden könne, aber die Frage der Arbeitsbeschaffung liege eben in der Zukunft. Da Herr Dr. Klöti über den gemeinnützigen Wohnungsbau gesprochen habe, habe er diese Frage nicht gestreift. Es dürfte ein Trugschluß sein, daß auch diesmal nach Kriegsende die Wohnungsnot so lange dauern werde, weil die Verhältnisse doch anders seien, als in der letzten Nachkriegszeit. Der Siedlungsbau wurde als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme aufgehoben, weil heute die Arbeitskräfte nicht zur Verfügung stehen, um diese Pläne zu verwirklichen. Wenn private Wohnbauten mit Subventionen erstellt werden, so müssen diese Gelder, falls die Liegenschaften verkauft werden, zurückbezahlt werden.

Präsident *Straub* schließt *Versammlung und Tagung* um 16.50 Uhr mit dem nochmaligen Dank an die beiden Referenten und richtet den Wunsch an die Delegierten, sie möchten alle diese interessanten Fragen in ihren Sektionen und Genossenschaften zur Sprache bringen. *H. N.*

## WOHNUNGSNOT UND WOHNUNGSBAU

---

### Die Wohnungsbauaktion in Baselstadt

Im Rahmen der Wohnungsbauaktion in Basel sind verschiedenen Wohngenossenschaften vom Kanton und vom Bund Subventionen zugesprochen worden. Es hat sich nun gezeigt, daß die Mietzinse der geplanten Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungsschichten und die kinderreichen Familien trotz der 35 Prozent Subvention zu hoch angesetzt werden müssen. Auf entsprechende Eingaben der Wohngenossenschaften beschloß der Regierungsrat, gleichzeitig mit der Subventionierung die Übernahme der Straßen- und Dolenerstellungskosten auf Rechnung des Arbeitsrapportfonds unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Arbeitsbeschaffungsrat bzw. den Großen Rat zuzusichern. Nachdem

in einer Besprechung der regierungsrätlichen Delegation mit dem Initiativ Ausschuß des Arbeitsbeschaffungsrates eine grundsätzliche Einigung erzielt und somit den Wohngenossenschaften die Übernahme der Straßen- und Dolenerstellungskosten zugesichert werden konnte, hat nun der Arbeitsbeschaffungsrat selbst einen gegenteiligen Standpunkt eingenommen. Der Regierungsrat sieht sich daher genötigt, dem Großen Rat die Bewilligung des entsprechenden Kredites von 1 222 800 Franken zu Lasten der laufenden Rechnung (Mobilisationskonto) zu beantragen. Davon sollen die Bundessubvention sowie die gesetzlichen Beiträge der Wohnkolonien in Abzug kommen.

### Der beste Familienschutz: genügend Wohnraum

In Nummer 1 des Verbandsorgans «Schweiz. Haus- und Grundeigentümer» findet sich aus der Feder eines bekannten Statistikers der folgende beherzigenswerte Passus: «Was nützen uns die Klagelieder über den Geburtenrückgang ohne die genauesten Kenntnisse der Wohnungsverhältnisse unseres Volkes? *Genügender, preiswerter und gesundheitlich einwand-*

*freier Wohnraum bildet die erste Voraussetzung für mehr Kinder.*» Genau das gleiche haben unsere Bau- und Wohngenossenschaften immer und immer wieder betont, nur hat man es ihnen, bis es beinahe zu spät war, nicht glauben wollen. Wir freuen uns, daß heute auch die Haus- und Grundeigentümer unserer Meinung geworden sind.