

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 22 (1947)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Massnahmen gegen die Wohnungsnot unter Berücksichtigung des Subventionswesens  
**Autor:** J.B.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-101880>

### **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:** 16.03.2025

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

geschoß und drittens die unmittelbare Nachbarschaft von Toilette und Küche, während Erdgeschoß und erster Stock im übrigen keine Leitungen aufweisen.

Zwei Objekte der Siedlung bedürfen einer besonderen Beschreibung. Es sind dies das Eckhaus bei der Einmündung der Nordheimstraße und der ebenfalls dort gelegene Kindergarten. Bei jenem handelt es sich um ein Doppel-Mehrfamilienhaus mit Ladeneinbau, das wegen der dort besseren Geschäftslage am stadtseitigen Ende der Siedlung erstellt werden mußte. Es enthält in jedem der beiden zusammengebauten Häuser drei Wohngeschoße zu je zwei Dreizimmerwohnungen. Deren jede besitzt einen geräumigen Vorplatz und vor dem Wohnzimmer einen großen Balkon. Dieser wieder bildet in seiner halb auskragenden, halb eingezogenen Anordnung ein besonderes architektonisches «Motiv» dieses Gebäudes und gliedert es so, daß seine etwas unverhältnismäßige Größe gegenüber den erheblich niedrigeren übrigen Häuserzeilen der Siedlung nicht allzu sehr in Erscheinung tritt. Schließlich ist zu erwähnen, daß dieser Bau mit Zentralheizung versehen ist.

Südwestlich, also bergwärts an diesen Kopfbau der Siedlung angeschlossen wurde der *Kindergarten* angeordnet. Dieser entspricht in seiner allgemeinen Ausgestaltung den Zürcher Normen für derartige Anlagen. Dadurch, daß der niedere Baukörper gegenüber der Front des Mehrfamilienhauses etwas zurückgesetzt wurde, entstand zwischen ihm und der Nordheimstraße ein geräumiger Spielplatz, der den Kindergarten selber in erwünschter Weise von der übrigens verkehrsschwachen Straße trennt. Gleichzeitig wurde dadurch eine erwünschte räumliche Gliederung der Baumassen wie der Gartenflächen erreicht.

Dem Charakter der eben beschriebenen Baugruppe als des am stärksten in Erscheinung tretenden Teiles der ganzen Siedlung entspricht es, das hier in angemessenem Umfang auch die freie Kunst zur Bereicherung des architektonischen Bildes herangezogen wurde. Kunstmaler E. Häfelfinger erhielt dementsprechend den Auftrag auf ein Wandbild in Sgraffitotechnik, das heute die Hauptfront des Eckbaues gegen die Wehntalerstraße ziert. Er entledigte sich dieser Aufgabe durch



*Gestaffelte, senkrecht zur Wehntalerstraße gestellte Einfamilienhäuser*

die Schaffung einer in kräftigen Linien gehaltenen, gut in sich geschlossenen einfachen Familienszene, die den Gedanken des genossenschaftlichen Lebens zum Ausdruck bringt. Im übrigen schuf derselbe Künstler für die offene Vorhalle des Kindergartens ein Wandbild, das in leichten Linien und zarten Farben einen kleinen Ausschnitt aus der Tierwelt zeigt.

Die zweite Bauetappe der Siedlungsgenossenschaft «Sunnige Hof» wurde im Jahre 1944 erstellt und erforderte eine Bauzeit von sechs Monaten. Bei total 24 139 Kubikmetern umbauten Raumes beliefen sich die Baukosten je Kubikmeter auf durchschnittlich Fr. 75.—. Der Mietzins pro Einfamilienhaus beträgt Fr. 1332.— bis Fr. 1488.—.

72 Familien haben in dieser Siedlung, welche nur wenige Minuten von der nächsten Tramhaltestelle entfernt ist, zweckmäßige, gesunde und im Mietzins vorteilhafte Wohnstätten gefunden. In knapp 10 Tramminuten ist das Stadtzentrum erreichbar. Anschließend an diese zweite Bauetappe sind in der Zwischenzeit von der Siedlungsgenossenschaft bereits zwei weitere Kolonien erstellt worden.

J. S.

## Maßnahmen gegen die Wohnungsnot unter Berücksichtigung des Subventionswesens

Nach einem Vortrag von *Dr. Berg*, Leiter der Zentralstelle für Arbeitsbeschaffung und Wohnungsfürsorge der Gemeinde Bern, gehalten in Thun am 30. Oktober 1946. \*

Wir leben in einer Zeit der großen Wohnungsnot, vielfach als Folge des Krieges. Angebot und Nachfrage von Wohnungen sind in den letzten Jahren nicht mehr aufeinander abgestimmt; die Wohnungsbeschaffung ist dringlich. Ein Haus wird nur gebaut, wenn Boden, Geld, Planung, Material und Arbeitskräfte vorhanden sind, wenn Bauunternehmer, Bauherr und die Bewohner ihre Interessen vereinigen. Stimmt nur einer dieser Faktoren nicht mit den andern überein, so entsteht kein Haus. Schon die Beschaffung von Bauland bildet ein großes Problem und wenig Anreiz zum Wohnungsbau,

\* Anmerkung der Redaktion. Gerne entsprechen wir einem Wunsche der Sektion Bern unseres Verbandes, indem wir diesen Vortrag, durch Stenogramm aufgenommen, veröffentlichen. Eine Auseinandersetzung mit den hier geäußerten Ansichten wäre in mehr als einem Punkte sehr wertvoll.

wenn der Boden schließlich für so teures Geld erworben werden muß, daß Mietpreise herauskommen, die der Bewohner kaum mehr bezahlen kann, oder, wenn diese von der Preiskontrolle so angesetzt werden, daß sie den Vermieter nicht befriedigen und der Teuerung der Baukosten nicht entsprechen. Dann sinkt die Rendite und es fehlt der Anreiz zum Hausbau. In den letzten Jahren waren es auch Baumaterial- und Arbeitermangel, kriegsbedingte Umstände, wie Rationierung, die verhinderten, daß genügend Wohnungen gebaut wurden. Eine geeignete Wohnung ist für den Menschen ebenso wichtig, wie Nahrung und Kleidung. Fehlt die Unterkunft, so ist die Krankheitsgefahr groß für die Betroffenen und ihre Nachbarn; schlechte Laune, soziale Unruhe sind die Folgen, und auch die Leistungsfähigkeit der Arbeiter geht ohne genügendes Obdach zurück. Ein jeder, nicht nur der Obdachlose oder der von Obdachlosigkeit Bedrohte, hat deshalb ein Interesse, daß genügend Wohnungen gebaut werden. Welche Blamage für die Schweiz, ein Land, das vom Krieg

verschont blieb, wenn es mit seinem intakten Produktionsapparat und gesunden Arbeitern nicht einmal imstande wäre, die elementarsten Bedürfnisse seiner Bevölkerung an Nahrung, Kleidung und Unterkunft zu befriedigen!

Unsere Wirtschaft läuft auf Hochtouren; sie verlangt maximale Arbeitsleistung. Diese ist nur dann möglich, wenn Lebensbedingungen für den Arbeitenden geschaffen werden, die ihm vor allem eine genügende Unterkunft, ein Heim für Ruhe und Entspannung ermöglichen. In überfüllten und schlechten Wohnungen entsteht zuviel Reibung und Lärm. Ungenügend Schlaf und Ruhe wirken sich nachteilig auf die Arbeitsleistung aus, so daß auch vom finanziellen Gesichtspunkte aus die *Arbeitgeber* das ihrige zur Förderung des Wohnungsbaues tun sollten, indem sie nicht nur, wie früher, für Kantinen, gutes Essen, Sozialräume sorgen, sondern vor allem das Problem der Unterkunft in den Vordergrund stellen.

Für die Wohnraumbeschaffung stellt sich überall da, wo Wohnungsmangel herrscht, die *Erfassung des Wohnungsbedarfes* als erster Schritt dar. Sie ist nicht leicht, z. B. in Industriegemeinden, in größeren Städten, deren Einwohnerzahl von der Wirtschaftslage stark abhängig ist. Weniger Schwierigkeit bietet sie in kleineren Ortschaften, wo die Gemeindebehörden die Einwohner besser kennen. Man fragt sich zuerst, wie viele Wohnungen brauchen wir in einem Jahr, dann welche Größe, Zimmerzahl ist passend, wie sollten die Wohnungen sein, welchen Anforderungen müssen sie genügen, wo können sie erstellt werden. Die Anzahl der notwendigen Wohnungen hängt davon ab, wie viele neue Haushaltungen innerhalb der Gemeinde gegründet werden, wie sich Zuzug und Wegzug entwickeln, welche Wohnungen durch Auflösung der Haushaltung oder Todesfall frei werden usw. Alle diese Faktoren zu erfassen, ist schwer, und die Voraussicht für die große Stadt noch viel mehr erschwert durch bedeutende und stark schwankende Zu- und Abwanderung und weil dort auch viele Einzelpersonen auf Wohnungen reflektieren. In Thun z. B. gibt es jährlich 2300 bis 3000 Personen, die zuwandern, und ungefähr gleich viele, die abwandern, also ein Fünftel der Bevölkerung. Die Wanderbewegung ist verhältnismäßig größer als in Bern, sie spielt überhaupt in industriellen Gebieten eine viel größere Rolle. Abwanderung bedeutet viele Leerwohnungen, bei Zuwanderung sind jene die Leidtragenden, die hier wohl Arbeit, aber keine Wohnung finden. In Bern verursachte der Raumbedarf von Kriegswirtschaft und Armee eine Verschärfung der Wohnungsnot und eine große Schwankung des Wohnungsbedarfes.

Der Wohnungsbedarf wechselt weitgehend entsprechend der *Wirtschaftslage* in einer Gemeinde. Daher dauert die verstärkte Nachfrage oft nicht so lange, wie die Lebensdauer eines Hauses. Mit andern Worten, das einmal bestehende Wohnungsangebot ist sehr starr, es kann sich dem ändernden quantitativen und qualitativen Bedarf gar nicht oder viel zu langsam anpassen, während die Nachfrage sich immer rascher ändert. Daher sollte es unsere Bauindustrie fertigbringen, angenehme Wohnungen von verhältnismäßig kurzer Lebensdauer zu erschwinglichen Kosten pro Jahr zu konstruieren, die als sogenannte «Pufferwohnungen» zur elastischen Anpassung des Angebotes an die Nachfrageschwankungen dienen könnten.

Bekanntlich wurden nun aber in sehr vielen Gemeinden in den Kriegsjahren und vorher weniger Wohnungen gebaut, als nötig gewesen wären, dadurch entstand ein sogenannter «gestauter Bedarf». Was gehört dazu? Einmal der früher nicht gedeckte laufende Bedarf. Hinzu kommen Haushaltun-

gen, die zwar Unterkunft haben (evtl. bei Verwandten), aber umziehen möchten, sobald sich Passendes, Besseres findet. Es sind also in Notwohnungen untergebrachte Familien, auch jene, die in ungesunden oder überfüllten Wohnungen leben, Mieter, die zu teuer wohnen usf., die erfaßt werden müßten. Aber nicht nur die Anzahl, Größe, der Preis und die Eigenschaften der benötigten Wohnungen sind wichtig.

Die Stadt Genf hatte jahrelang viele Leerwohnungen und trotzdem eine Wohnungsnot, weil die leeren Wohnungen entweder in schlechtem Zustand oder zu teuer waren. Auch hinter einem großen Leerwohnungsbestand einer Stadt kann sich also Wohnungsnot für eine bestimmte Kategorie von billigen und gesunden Kleinwohnungen verbergen. Es liegt im Interesse der Hausbesitzer und aller, die passiv oder aktiv am Wohnungsbau beteiligt sind, daß ihre Wohnungen den Bedürfnissen der Mieter entsprechen. Besonders die schlecht unterhaltenen Wohnungen werden bei steigendem Wohnungsangebot am ehesten wieder leerstehen. Zugegeben, es ist außerordentlich schwer in einer großen Gemeinde, den laufenden und den gestauten Bedarf an Wohnungen festzustellen. Bei Umfragen gibt es immer Leute, die sich nicht melden. Solche Umfragen sind aber nötig und bilden die Ergänzung zu den Berechnungen auf Grund der Heiraten, Geburten und der Wanderungen. Alle Wohnungsnehmer, die auch *für später* eine andere Wohnung wünschen, sei es eine größere, eine billigere, eine komfortablere, eventuell ein Einfamilienhaus, sollten sich melden, auch wenn sie momentan eine Wohnung innehaben. Der Wohnungsbedarf für eine und die gleiche Familie ist im Laufe der Zeit schwankend.

Bei den *Mietpreisen* kommt es weniger auf deren Höhe, als auf das Verhältnis der Belastung zum Einkommen an. Schon oft wurde gefragt, wie lange der Wohnungsbau noch subventioniert werden müsse; meines Erachtens jedenfalls so lange, als die Bewohner nicht mit einem Fünftel bis zu einem Sechstel ihres Einkommens die Kosten einer gesunden, den heutigen Anforderungen entsprechenden Wohnung bezahlen können. Das Einkommen weiter Kreise und besonders der jungen Leute ist heute trotz Hochkonjunktur vielfach nicht so hoch, daß Mieten bezahlt werden können, wie sie sich mit voller Baukostenverteuerung von etwa 80 Prozent gegenüber der Vorkriegszeit ergäben. Deshalb muß weiter subventioniert werden, um eine Überbelastung großer Volkskreise zu vermeiden.

Junge Ehepaare müssen heute meistens in neuerstellte Wohnungen einziehen und für diese viel mehr bezahlen als zum Beispiel einem Teuerungsausgleich bis zu 50 Prozent entspricht. Diese große zusätzliche Belastung kommt im Lebenskostenindex nicht zum Ausdruck.

Ist man sich in einer Gemeinde darüber klar, welche Art von Wohnungen für die kommenden Jahre bereitgestellt werden müssen, so erleichtert dies enorm die Beurteilung und Auswahl der zur Subventionierung angemeldeten Objekte. Auf Grund bestimmter Richtlinien kann auch eine Abstufung von Gemeindebeiträgen stattfinden, um so jene Wohnungen, die den Bedürfnissen am besten entsprechen, am stärksten zu subventionieren. Grundsätzlich sollte der Wohnungsbau für alle Bevölkerungskreise, unbeachtet ihres Einkommens, gefördert werden. Die Gemeinden haben es in der Hand, bestimmte Richtlinien aufzustellen, damit ihre Hilfeleistungen im allgemeinen denjenigen zuerst zugute kommen, die es am nötigsten haben und ohne diese Hilfe am meisten leiden. Legt man sich in der Gemeinde diese Frage vor, so ist das Vorgehen nicht mehr schwer, schwieriger ist eher das «Wie». Zum Beispiel, wenn man vorsieht, daß eine bestimmte sub-

ventionierte Wohnung für einen Mieter bis zu einem gewissen Einkommen, sagen wir bis zu 6000 Franken, reserviert werden soll und sein Einkommen steigt später, dann wird man sich fragen, ob er nun ausziehen muß. Die Bundes- und Kantonsvorschriften stellen nur beim sozialen Wohnungsbau auf die Einkommenshöhe ab, sonst sind die Eigenschaften und Kosten der betreffenden Wohnungen maßgebend.

Die Hauptsache ist, daß in jeder unter Wohnungsmangel leidenden Gemeinde überhaupt Wohnungen gebaut werden, sei es mit oder ohne Subventionierung.

In Thun wie in vielen andern Orten sind seit 1942 überhaupt fast nur subventionierte Wohnungen erstellt worden, während man in Bern fast die Hälfte ohne Subventionen baute.

Die Zentralstelle für Arbeitsbeschaffung und Wohnungsfürsorge der Gemeinde Bern legt großen Wert auf die sogenannte *Bau- und Subventions-Voranfrage*.

Diese Voranfrage bezweckt, die Gemeindebehörde und den Bauherrn rasch und auf Grund von möglichst wenig Unterlagen darüber zu orientieren, ob ein bestimmtes Bauvorhaben grundsätzlich für die Subventionierung in Betracht fällt oder nicht. Dadurch werden die Behörden früher als bisher über die bestehenden Projekte für subventionierte Wohnbauten orientiert. Der Bauherr bzw. der Architekt müssen viele für das definitive Gesuch notwendige Unterlagen noch nicht ausarbeiten. Insbesondere sind der detaillierte Kostenvoranschlag und die Finanzierungsausweise noch nicht nötig. Den Subventionsbehörden wird auf diese Weise die Auswahl der bestgeeigneten Projekte erleichtert; wünschenswerte Änderungen können noch gut angebracht werden. Wird das Projekt als grundsätzlich nicht subventionswürdig erachtet, so haben die Bauinteressenten und die Behörden ein Minimum an Geld und Arbeitsaufwand verloren.

Die Voranfrage wird von amtlichen maßgebenden Stellen auf folgende Gesichtspunkte geprüft:

#### *Gesamtsituation:*

Entspricht das Projekt dem Alignementsplan, der Ortsplanung, den ästhetischen Anforderungen (zum Beispiel Stellung der Häuser zueinander nicht militärisch ausgerichtet, sondern günstiger Belichtung entsprechend aufgelockert), den baupolizeilichen Anforderungen, ist oder kann das Baugelände für Verkehr und Kanalisation erschlossen werden.

#### *Pro Haus bzw. pro Wohnung:*

Praktische Einteilung zur Erleichterung der Hausarbeiten, leicht zu reinigen, robuste Bauweise, Besonnung, Ausstattung.

#### *Kosten und jährliche finanzielle Belastung:*

Berechnung des ungefähren Mietpreises bzw. der finanziellen Belastung pro Jahr für eine Wohnung. Abschätzung, ob die angenommenen Kubikmeterpreise im Rahmen des üblichen sind, Kontrolle des Landpreises und dessen Verhältnis zu den Anlagekosten. Diese Kontrollen sind speziell auch bei Eigenheimen notwendig. Wie mancher möchte seine Träume mit einem Eigenheim verwirklichen. Da muß geprüft werden, ob er sich dabei nicht «überlüpft». Auch dort muß ja das geliehene Geld verzinst werden, dazu kommen noch Unterhalt, Amortisation, Steuer usw. Recht viele Leute, die keine Wohnung finden können, sehen die letzte Möglichkeit im Bauen eines eigenen Hauses. Wenn man ihnen an Hand der Voranfrage die Höhe der Kosten zeigt, können sie oft von unangenehmen Erfahrungen abgehalten werden und erkennen, daß es für sie günstiger ist, sich einer Siedlungsgenossenschaft anzuschließen. Bei Projekten für *sozialen Wohnungsbau* wird zudem geprüft, ob der Bauherr und die vor-

aussichtlichen Bezüger den speziellen weitergehenden Vorschriften entsprechen. Insbesondere ist eine genaue Prüfung der Genossenschaftsstatuten, der vorgesehenen Finanzierung, die Höhe der voraussichtlichen Mietpreise erforderlich.

Die Voranfrage ermöglicht einen vorläufigen grundsätzlichen, aber nicht unbedingt verbindlichen Entscheid und leitet über zum definitiven Bau- und Subventionsgesuch. Zu diesem sind detaillierte Kostenvorschläge, Pläne, Finanzierungsausweise usw. auf Grund der bestehenden Subventionsvorschriften einzureichen. Dem Gesuchsteller wird immer empfohlen, vor Einreichung des definitiven Gesuches sich über die neuesten Vorschriften und erforderlichen Formalitäten genau zu erkundigen. Dadurch wird viel zeitraubendes Hin und Her vermieden.

In der Gemeinde Bern wurden in der letzten Zeit folgende Subventionen zugesichert:

Total	Gemeinde	Kanton	Bund
20 %	7 %	3 %	10 %
24 %	11 %	3 %	10 %
45 %	15 %	15 %	15 %

Diese Ansätze sind nicht starr, 45 Prozent kommen nur für den *sozialen Wohnungsbau* in Betracht. Solche Bauprojekte müssen den bezüglichen Subventionsvorschriften des Bundes entsprechen, zum Beispiel, daß die betreffenden Wohnungen nur für sogenannte «kinderreiche Familien» (mit drei und mehr Kindern) bestimmt sind. Einkommensgrenzen der betreffenden Mieter sind maßgebend; immerhin sollte man auch junge Ehepaare, deren Familienverhältnisse sich rasch ändern können, mehr berücksichtigen und vor allem bei solchen Siedlungen nicht ausgesprochene Armeleutequartiere schaffen. Die Erfahrung zeigt, daß sich eine soziale Mischung betreffend Alter, Beruf, Einkommen, Familiengröße usw. besser bewährt.

Wichtiger ist beim sozialen Wohnungsbau, daß der *Zweck* dieser Wohnungen erhalten bleibe. Die Subventionsbedingungen sehen denn auch vor: Zweckerhaltung der Objekte, Spekulationsausschaltung, nötigenfalls Aufnahme von Familien, die von der Gemeinde zugewiesen werden.

Die Sicherung der Zweckerhaltung *auf die Dauer* wird schwierig sein. Es muß noch geprüft werden, ob privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Verträge eine bessere Sicherung bringen. Die Gemeinde wird zu diesem Punkt voraussichtlich weitergehende Bestimmungen aufstellen. Die Gemeinde behält sich bei Genossenschaften schon jetzt eine Aufsicht durch Gemeindevertreter vor.

Eine weitere Voraussetzung zur raschen Erledigung der Gesuche ist auch die *Kreditbereitstellung* bei Gemeinde, Kanton und Bund.

Stellt eine Gemeinde fest, daß auf diesem normalen Wege nicht genügend Wohnungen angeboten werden, um ihrer Wohnungsnot zu steuern, so stehen unter der heutigen Regelung des Subventionswesens noch folgende Wege offen: Weitere Finanzierungshilfe durch Gemeinde und *Private*: Übernahme verbilligter oder unverzinslicher Nachgangshypotheken (in Bern zum Beispiel bis 90 Prozent der Nettoanlagekosten, in Zürich bis 94 Prozent, II. Hypotheken zu 3 Prozent, III. zu 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub> bis 3 Prozent, statt Übernahme durch die Gemeinde eventuell nur Bankgarantie); Beteiligung am investierten Genossenschaftskapital, eventuell für mehrere Wohnungen Übernahme der finanziellen Verpflichtungen des einzelnen Genossenschafters, Abgabe von billigem Bauland durch Verkauf oder Baurecht. Die Gemeinde kann zum Beispiel durch Umschichtung von Familien aus ungesunden oder über-



füllten Wohnungen in größere Wohnungen oder Placierung kleiner Familien aus größeren in Kleinwohnungen viel zur Milderung der Wohnungsnot beitragen. Will sich die Gemeinde an der Gründung neuer Baugenossenschaften beteiligen, um dadurch Mietern, die sonst in Privatwohnungen nicht unterkommen, Wohnraum zu beschaffen, so kann sie solche Genossenschaften fördern, indem sie mit finanzkräftigen Personen und Kreisen in Verbindung tritt und der Finanzierung die Wege ebnet. Um Familien ohne Obdach Unterkunft zu sichern, müssen in Bern ein Fünftel aller subventionierten Wohnungen der Obdachlosenfürsorge zur Vermietung überlassen werden. Ferner müssen auch die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern durch Familien mit durchschnittlich mindestens einem Kinde bezogen werden. Erweisen sich diese Maßnahmen als unzulänglich, so kommt der gemeindeeigene Wohnungsbau in Frage, wenn nötig innert kürzester Frist. Bern hat seit 1943 rund 290 Gemeindefamilienwohnungen gebaut. Gesamtbestand an gemeindeeigenen Wohnungen rund 2000.

#### *Zukünftige Möglichkeiten zur bessern Anpassung des Wohnungsbaues an die Bedürfnisse.*

Vielorts herrscht der Eindruck, Subventionen seien nicht das geeignete Mittel zur zukünftigen Förderung des Wohnungsbaues. Die Frage, ob und welche neuen Wege gesucht werden müssen, wurde bereits im Großen Rat aufgeworfen und steht zur Diskussion. Immerhin konnte mit Hilfe von Subventionen der Wohnungsbau, der zum Beispiel in Thun schon vor Kriegsbeginn nicht genügt, verdoppelt und in Bern schwach verdoppelt werden, und dadurch wurde eine Katastrophe vermieden. Wohnungen müssen und können weiter gebaut werden, sie sind aber im Vergleich zu den ortsüblichen Einkommen zu teuer. Dieses Mißverhältnis kann nur durch öffentliche Hilfe, das heißt mit Maßnahmen, welche die um 80 und mehr Prozent gestiegenen Baukosten genügend reduzieren, beseitigt werden.

Wir sind verpflichtet, andere, bessere Möglichkeiten hierzu zu studieren und zu finden. Sie müssen gründlich durchdacht werden, weil es sich beim Wohnungsbau um langfristige Kapitalanlagen handelt.

Es bestünden zum Beispiel Möglichkeiten, die bei einem rein sozialistischen, im Gegensatz zum kapitalistischen Wirtschaftssystem, in Frage wären, dieses Mißverhältnis wegzubringen. Dabei müßten erhöhte Baukosten nicht auch erhöhte Mietpreise bedingen. Maßgebend wäre allein, daß beim sozialistischen System genügend Materialien, Werkzeuge und geeignete Arbeitskräfte zur Verfügung stünden und der Wille besteht, diese für den Wohnungsbau zu verwenden, unter Verzicht auf andere, weniger nötige Arbeiten. Diese interessanten Möglichkeiten können nicht in aller Kürze dargelegt werden, da die Durchführung an zu viele wirtschaftliche Voraussetzungen — nennen wir nur ein entsprechendes Geldsystem — geknüpft sind, die zuerst erklärt werden müßten. Man kann nur darauf hinweisen. Auch in der Technik sind weitere Leistungserhöhungen nur bei Prinzipienwechsel möglich. Auch in der Wirtschaft gibt es gewisse Zusammenhänge, man kann dämpfen, helfen, aber es gibt Grenzen; um weiterzugehen, braucht es ein anderes System. Sogar im Kriege, bei äußerster Beschränkung auf das Allernötigste, ermöglichte man grundsätzliche Forschungen. Noch mehr sollte dies jetzt geschehen, auch im Wohnungsbau, sollten sich alle Kräfte auf mehr grundlegende Forschungen richten. Auf die Einwände «wir müssen aber jetzt etwas haben», gibt es nur, beides fertigzubringen: Grundsätzliche Forschungen und Ausbau der gegebenen Möglichkeiten!

Was für Gesichtspunkte sollten nun berücksichtigt werden:

#### *1. Förderung der Elastizität im Wohnungsangebot.*

Wie bereits eingangs erwähnt, sollte eine bessere Anpassung an Angebot und Nachfrage auch im Wohnungssektor gesucht werden, eventuell durch sogenannte «elastische Pufferwohnungen» oder Durchgangswohnungen. Die Lebensgewohnheiten ändern sich heute viel rascher als noch vor Jahren, und damit werden sich die Ansprüche an die Wohnungen in den nächsten Jahren noch stärker ändern. Deshalb besteht für die Städte ein Interesse, daß Wohnungen viel eher niedergelegt werden können als früher, denken wir zum Beispiel auch an die Forderungen des Verkehrs. Wäre die Möglichkeit vorhanden, solche Wohnungen vorderhand als *Versuchsbauten zu erstellen, so sollte das durch Risikoübernahme* durch Gemeinde, Kanton und Bund ermöglicht werden. Auch die Finanzierungsinstitute haben daran ein Interesse, während dem Einzelnen das Risiko nicht zugemutet werden könnte. Die Öffentlichkeit würde auch davon profitieren, wenn später billiger und den Verhältnissen besser entsprechend gebaut wird.

2. Ein weiterer Punkt zur Abklärung ist *die Ausschaltung der jetzigen Kostenkontrolle*, die Frage, ob es sich lohnen würde, die ganze zeitraubende Abrechnungskontrolle, wie sie heute praktiziert wird, fallen zu lassen und sich nur auf die Prüfung von Qualität und Angebotspreis, statt Erstellungskosten pro Wohnung zu beschränken. Wer Wohnbauten erstellt zu bestimmten Mietpreisen und Größen und mit minimalen Eigenschaften in bezug auf Hygiene, Wärme- und Schallsolation, Robustheit usw., erhält eine Subvention nach gleitender Skala, wie in Basel schon teilweise praktiziert. Dort wird nicht prozentual zu den Erstellungskosten subventioniert, sondern pro Wohnung ein fixer Beitrag gewährt, je nach Baujahr usw. Prozentual steigt somit die Subvention mit sinkenden Anlagekosten. Auch die Bauunternehmer hätten ein Interesse an einer solchen Regelung, denn wenn sie gut bauen und es mit weniger Kosten fertigbringen, viel zu leisten, würde ihnen der Gewinn nicht abgeschöpft. Kostenvorschläge und Abgebote der Lieferanten und Handwerker bleiben geheim und gelangen auch nicht zur Kenntnis des Verbandes. Es ist bekannt, daß beim heutigen Subventionsbauen viele Handwerker Hemmungen haben, die Verbandspreise unterbietende Abgebote zu machen. Das alles fällt weg, während beim heutigen System das Interesse, billig zu bauen, nicht so groß ist und deshalb die Baukosten subventionierter Wohnungen meist teurer kommen als nichtsubventionierter.

3. *Die Form der Subventionen* könnte auch geändert werden. Im Berner Großen Rat fiel der Vorschlag, zum Beispiel Darlehen auszurichten statt Subventionen, Darlehen mit Amortisationspflicht, wobei die Öffentlichkeit die Zinsen trägt, bis das Darlehen zurückbezahlt ist. Momentan wird die Auswirkung dieses Systems auf die Mietpreise durch die städtische Zentralstelle geprüft.

Weiter ist darauf hinzuweisen, daß es eigentlich *unlogisch* ist, Darlehen und Subventionen für ein Haus, das heute gebaut wird, insgesamt schon im ersten Jahre auszurichten, während es vielleicht 60 und mehr Jahre steht und nicht sicher ist, ob es auch später in dem mit der Subvention verfolgten Sinn angeboten wird. Die Leistungen der Öffentlichkeit sollten daher eventuell *in Raten*, sofern die Einhaltung gewisser Bedingungen nachgewiesen wird, bezahlt werden. Die Landwirtschaft zum Beispiel erhält auch nicht Prämien für guten Boden, sondern jährliche Prämien je nach Menge und Qualität des *Bodenertrages*, das heißt Getreide-

prämien in Form des garantierten Preises. Die Frage der *Ratenzahlungen* könnte zum Beispiel zusätzlich zu einem Teil Subvention oder Darlehen, der im Baujahr ausgerichtet wird, geregelt werden. Ferner kämen zusätzliche *Prämien* an Hausbesitzer in Frage, wenn sie Familien mit Kindern, das heißt Familien mit bestimmten Einkommen, in ihre Wohnungen aufnehmen. Auch für ältere Wohnungen, falls in diese Familien mit Kindern aufgenommen werden, könnte das Prämiensystem gute Dienste leisten. Die Prämien könnten zum Teil auf ein Konto, das für Unterhalt und Reparaturen reserviert ist, einbezahlt werden. Auf diese Weise bekämen die Gemeinden die Möglichkeit, sich elastischer den jeweiligen Verhältnissen anzupassen.

Als Grundsatz ist es nicht richtig, daß man dem Hausbesitzer alles abknausert. Eine *gute Verzinsung des investierten Kapitals* sollte ihm überlassen bleiben unter Verhinderung versteckter Gewinne oder Spekulationsgewinne bei Subventionsbauten. Wird das Prämiensystem auf ältere Häuser ausgedehnt im Sinne der Äufnung eines Reparaturkontos bei Aufnahme von Mietfamilien mit Kindern, so brauchte die Gemeinde unter Umständen weniger neue Wohnungen für kinderreiche Familien zu bauen.

Die Hauptsache scheint mir darin zu liegen, nicht immer und unter allen Umständen an «Subventionen» zu denken.

*Und wer soll nun etwas unternehmen, damit die jetzigen Verhältnisse besser werden?* Antwort: *Jeder!*

Jeder soll auf seine Art, an seinem Platz tun, was er kann. Das soll und muß in einer Demokratie möglich sein, wenn es um lebenswichtige Dinge geht. Die Wohnbauförderung ist lebenswichtig, vor allem wichtig ist *die Erfassung des Wohnungsbedarfes*. Fehlt sie, so ist man nicht genügend über die tatsächlichen Verhältnisse orientiert, und es werden eventuell Bestimmungen und Vorschriften von den Behörden erlassen, die fehlgehen. Jeder Wohnungssuchende, der nicht findet, was er braucht, sollte den Behörden schreiben, an die Gemeinde- und Großräte, die National-, Stände- und Bundesräte. Er soll die Verhältnisse schildern wie er wohnt, wenn er gar keine oder nur eine ganz ungenügende und schlechte Wohnung hat und warum er keine Unterkunft erhält. Er ist berechtigt, an die Hilfe der Öffentlichkeit zu appellieren, denn es handelt sich hier um etwas, das seine Kraft übersteigt. Jeder Bürger ist aber auch verpflichtet, der Öffentlichkeit zu helfen, auch wenn er im Moment nicht gerade unter Wohnungsnot leidet, indem er bei Umfragen oder Abstimmungen mitmacht. Jeder hat ein Interesse an der Lösung des Wohnproblems.

Die Gemeindebehörden vermitteln als Koordination zwischen weit entgegengesetzten Interessen. Sie haben mit Bund und Kanton die Verantwortung, daß die Wohnverhältnisse in Ordnung kommen, daß sie über die wirtschaftlichen Wohn-

bedürfnisse orientiert sind. Die Gemeinden können verlangen, daß Kanton und Bund ihre Verfügungen mit ihnen zusammen ausarbeiten. Tun sie das nicht, bleibt den Gemeinden das Recht, sich hierfür gemeinsam zu wehren. J. B.

An der anschließenden *Diskussion* beteiligte sich Herr Großrat *Lehner, Bauvorsteher*, der die Wohnbaupolitik der Stadt Thun erläuterte und vor allem betonte, daß Thun im Zeichen *des Familienschutzes* von gewisser Seite erhobene Vorwürfe zurückweise, Thun gehe mit Subventionen zu weit. Dank der Einsicht ihrer Bürger verfügte die Stadt bis heute über Kredite von 1 790 000 Franken und hofft, durch die nächste Volksabstimmung vom 7. und 8. Dezember für neue Wohnbauvorlagen weitere 500 000 Franken bewilligt zu erhalten, auch wenn diese Gelder nicht aus Betriebsergebnissen, sondern auf dem Anleihswege beschafft werden müßten.

Herr *Zaugg*, Stadtbauamt, ergänzte den Vorredner mit dem Hinweis, daß bereits 1941/42 Thun aus eigener Initiative den Wohnbau subventionierte. Er kritisierte neue und neueste Vorschriften des Bundes (z. B. Begrenzung für Umgebungsarbeiten auf 2500 Franken per Einfamilienhaus usw.), die in der Subventionspraxis Verwirrung stiften.

Herr *Architekt Fahrni* würde vor allem die in Bern übliche Voranfrage für Bauvorhaben begrüßen, die auch beim Kanton anerkannt werden sollte, denn im bisherigen Verfahren braucht es ein halbes Jahr und mehr bis die sehr detaillierten Subventionsgesuche erledigt werden und man weiß, ob man überhaupt mit Subventionen bauen kann oder nicht. Er unterstützt die Vorschläge des Referenten für eine vereinfachte Abrechnungskontrolle und hofft, der Verband setze sich energisch bei den zuständigen Behörden für die Abkürzung im Prüfungsverfahren der Baugesuche und Bauabrechnungen ein.

In einem Schlußwort von Herrn Stadtplaner *Straßer*, Präsident der Sektion Bern des SVW, wird die Stadt Thun als vorbildlich in der Bekämpfung der Wohnungsnot und Wohnbauförderung bezeichnet, dank ihrer großzügigen und weitsichtigen Bodenpolitik. Daß in Bern nur etwa die Hälfte aller in den letzten vier Jahren neuerstellten Wohnungen mit Subventionen gebaut wurden, erklärt sich daraus, daß eine kleinere Anzahl von Baulustigen davon absieht, Subventionen zu verlangen, sei es, weil ihnen die Kontrolle und die Bemühungen bei den Behörden unsympathisch sind, oder daß durch diese Kontrolle Geschäftsgeheimnisse (Kapitalinvestition im großen usw.) preisgegeben werden müssen. Für Bern sind vorläufig auch hohe Mieten tragbar und die Unternehmer haben die Möglichkeit, das erbaute Haus abzusetzen.

Herr Vizepräsident *K. Aegerter* schließt mit einem Dank an den Referenten und gibt der Hoffnung Ausdruck, daß die erforderlichen «neuen Wege» im Subventionswesen bald kommen.

J. B.

## AUS UNSEREN SEKTIONEN

### Sektion Zürich, Geschäftsbericht 1946

Die ordentliche Generalversammlung fand am 3. Juni 1946 im «Du Pont» statt. Die statutarischen Geschäfte wurden rasch erledigt. In der Zusammensetzung des Vorstandes trat eine Änderung ein, denn unser langjähriger und verdienter Präsident, Herr K. Straub, erklärte wegen anderweitiger starker

Inanspruchnahme endgültig den Rücktritt. Dem Vorstand waren die Verhältnisse nicht unbekannt, denn Herr Straub wünschte schon früher zurückzutreten, konnte aber jeweils wieder bewogen werden, das Amt noch weiterzuführen. Der Vorstand bedauert diesen Verlust einmütig, denn Herr Straub