

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 33 (1958)
Heft: 4

Artikel: Entwicklung und Bestimmungsgründe von Angebot und Nachfrage im Wohnungsbau
Autor: Bommeli, R.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102987>

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>

Entwicklung und Bestimmungsgründe von Angebot und Nachfrage im Wohnungsbau

Von Dr. R. Bommeli, Eidg. Büro für Wohnungsbau, Bern

Angebot und Nachfrage im Wohnungsbau werden durch eine Reihe von Faktoren bestimmt, von denen die einen als mehr oder weniger erfaßbar betrachtet werden können, während sich der Einfluß anderer, vor allem für die jeweilige künftige Entwicklung, nur schwer oder überhaupt nicht in einigermaßen zuverlässiger Weise abschätzen läßt.

Übermäßiges Auseinanderklaffen von Angebot und Nachfrage im Wohnungsbau kann schwerwiegende Störungen mit sich bringen. Ein im Verhältnis zur tatsächlichen Nachfrageentwicklung übersetztes Angebot kann zu volkswirtschaftlich unerwünschten Verlusten führen, und wenn das Angebot hinter der Nachfrage nachhinkt, können unerfreuliche soziale Spannungen auftreten. Man darf nicht vergessen: die Wohnung gehört, wie Nahrung und Kleidung, zum Zwangsbedarf einer Familie, der nur in verhältnismäßig engen Grenzen eingeschränkt werden kann, ohne ernstliche Störungen hervorzurufen. Es bestünde deshalb ein eminentes Interesse daran, Angebot und Nachfrage einigermaßen im Gleichgewicht zu halten. Da die Wohnung aber nicht eine Ware ist, deren Produktion – im Hinblick auf die notwendige Zeit für Planung und Bauausführung – kurzfristig dem ändernden Bedarf angepaßt werden kann, wäre es wünschbar, die wirkliche Entwicklung der Nachfrage für die Zukunft zahlenmäßig annähernd erfassen zu können. Wegen der Schwierigkeit, den Einfluß gewisser Faktoren zu bestimmen, ist es aber ein wenig aussichtsreiches Unterfangen, wenn versucht werden will, die künftige Entwicklung zahlenmäßig und nicht nur ihrer Tendenz nach zu erraten.

*

Der Bedarf wird – langfristig gesehen – vor allem durch den Haushaltzuwachs bedingt, der wiederum abhängt von der Zahl der Heiraten und auch von der Altersentwicklung der Bevölkerung, aus der Schlüsse auf die Haushaltsauflösungen gezogen werden können. Von einer gewissen Bedeutung sind auch die Haushaltsauflösungen infolge von Ehescheidungen.

Auf die Heiratshäufigkeit, die auf den Haushaltzuwachs den größten Einfluß hat, wird aus der Zahl der Neugeborenen geschlossen, die das erste Jahr überleben. Bei Annahme eines mittleren Heiratsalters erhält man die vermutliche Zahl der künftigen Eheschließungen. Den Prozentsatz der Ehen, die von hundert das erste Jahr Überlebenden im mittleren Heiratsalter geschlossen werden, bezeichnet man als Heiratskoeffizienten. Dieser Heiratskoeffizient ist nicht unbedeutenden Schwankungen unterworfen; er ist vor allem von der allgemeinen Wirtschaftslage abhängig, weil mit ihr die Heiratslust steigen oder sinken kann. Diese Schwankungen lassen sich natürlich nicht voraussehen; sie haben aber auf die Entwicklung des Wohnungsbedarfes jeweils bedeutenden Einfluß. Mit einiger Sicherheit kann nur gesagt werden, daß die Wohnungsnachfrage, soweit sie durch Haushaltgründungen infolge von Heiraten bedingt ist, in den kommenden Jahren merklich

zurückgehen wird, weil nun die geburtenschwachen Jahrgänge der dreißiger Jahre ins heiratsfähige Alter kommen. Das wird so bleiben bis gegen Mitte der sechziger Jahre; dann kommen die geburtenstarken Jahrgänge der Kriegs- und Nachkriegsjahre ins heiratsfähige Alter, und infolgedessen ist wieder eine Steigerung der Zahl der Heiraten und Haushaltgründungen und damit eine Intensivierung der Nachfrage zu erwarten. Neben den erwähnten Gründen wirken auch die Bevölkerungsbewegungen mitbestimmend auf die Nachfrage.

Abgesehen von diesen demographischen Faktoren wird der Bedarf auch durch den notwendigen Ersatz von Wohnungen, die aus Erneuerungs- oder anderen Gründen abgebrochen werden, bedingt. Schließlich wurde bereits darauf hingewiesen, daß sich die Wohnungsproduktion dem oft kurzfristig ändernden Bedarf nicht so rasch anpassen kann. Wenn deshalb die Nachfrage einigermaßen reibungslos soll gedeckt werden können, muß auch ein gewisser Leerwohnungsbestand als Ausgleichsbecken vorhanden sein, und wenn er fehlt, so gehört auch die Produktion dieser fehlenden Wohnungen zum Bedarf, der gedeckt werden muß.

Das Angebot an Wohnungen sollte normalerweise durch die Nachfrage bedingt sein. Daß das nicht immer der Fall ist, zeigt die Entwicklung zu Anfang der dreißiger Jahre. Die damalige Rekordproduktion der Jahre 1931/32 wurde schon bald durch einen außerordentlichen Leerwohnungsbestand abgelöst, der große volkswirtschaftliche Verluste zur Folge hatte. Ein Beispiel anderer Art trat in den letzten Jahren in Erscheinung, in denen sich trotz zahlenmäßig stetig steigender Wohnungsproduktion, die schließlich nie dagewesene Rekordhöhen erreichte, ein zunehmender Mangel an Wohnungen mit niedrigen Mietzinsen, die auch für Familien mit bescheidenem Einkommen tragbar sind, geltend machte.

Die Wohnbautätigkeit wird in der Schweiz ganz überwiegend von der Privatwirtschaft getragen. Soweit es sich nicht um Eigenheime handelt, sind deshalb bei den Bauherren für den Entschluß zum Bauen naturgemäß in erster Linie wirtschaftliche Überlegungen maßgebend. Die Tatsache, daß in den Jahren 1931/32 so viele Wohnungen produziert worden sind, während kurz darauf die Nachfrage beträchtlich zurück sank, ist deshalb wohl nur, oder doch in erster Linie, durch eine falsche Einschätzung der tatsächlichen Entwicklung der Nachfrage zu erklären. Dagegen ist das fehlende Angebot an Wohnungen zu niedrigen Mietpreisen während der letzten Jahre vermutlich darauf zurückzuführen, daß bei der großen Nachfrage auch nach den teureren Kategorien der Bau von Wohnungen mit niedrigen Mietzinsen weniger lohnend erschien, weil die steigenden Baukosten und Baulandpreise die Erstellung billiger Wohnungen – außer bei günstigen Verhältnissen – nur noch unter besonderen Anstrengungen möglich machten.

Den Betrachtungen über die die Nachfrage beziehungsweise den Bedarf bestimmenden Faktoren ist noch hinzuzufügen, daß es natürlich keinen einheitlichen schweizerischen Wohnungsmarkt gibt, sondern daß – wenigstens jedes größere Gemeinwesen – seinen eigenen Wohnungsmarkt hat, auf dem nicht immer die gleichen Faktoren in gleicher Weise und zu gleicher Zeit bestimmend auf die Entwicklung von Angebot und Nachfrage einwirken.

Auch wenn auf dem einzelnen Wohnungsmarkt Angebot und Nachfrage zahlenmäßig in befriedigendem Verhältnis zueinander stehen, ist noch nicht gesagt, daß man es mit einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu tun hat. Der Nachfrage muß nicht nur ein zahlenmäßig ausreichendes, sondern auch

im Hinblick auf die Mietpreiskategorien – der Nachfrage entsprechend – genügend differenziertes Angebot gegenüberstehen.

Auf die Gestaltung des Wohnungsmarktes seit Beginn des Zweiten Weltkrieges übten besonders zweierlei Maßnahmen einen Einfluß aus, nämlich die Mietpreiskontrolle und die Wohnbauförderung durch Bund, Kantone und Gemeinden.

Mit Ausbruch des Krieges wurde die schon seit der Abwertung des Schweizer Frankens in gewissem Umfang bestehende Mietpreiskontrolle im Zuge der allgemeinen Maßnahmen gegen die Steigerung der Lebenshaltungskosten zu einem eigentlichen Mietpreisstopp ausgestaltet. Später sind gewisse Lockerungen verfügt worden, aber die Mietpreisgestaltung für die vor Ende 1946 bezugsbereit gewordenen Wohnungen bleibt eingeschränkt. Die im Anfang mit Verständnis hingenommene Blockierung der Mietpreise begegnete mit dem zunehmenden Anstieg der Lebenshaltungskosten vermehrtem Widerstand der betroffenen Hauseigentümer. Es machte sich auch mehr und mehr eine grundsätzliche Opposition geltend, weil durch die Mietpreiskontrolle das freie Spiel der Kräfte und damit schließlich die im Interesse aller liegende Normalisierung des Wohnungsmarktes durch eine ihrem Wert entsprechende Angleichung der Mietpreise für Alt- und Neuwohnungen verhindert werde. Die Diskussionen für und wider den Abbau der Mietpreiskontrolle werden durch die ausgesprochene Gegensätzlichkeit der Interessen der Hauseigentümer und der Mieter nicht erleichtert. Hüben und drüben handelt es sich nicht nur um prinzipielle Fragen, sondern auch um solche, die die Existenzgrundlagen mancher der Beteiligten empfindlich berühren.

Es wurde gelegentlich die Meinung vertreten, die bestehende Mietpreiskontrolle sei der eigentliche Grund der heutigen angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt, vor allem auch, was den Mangel an Wohnungen zu niedrigen Mietpreisen anbetrifft. Wenn es wirklich so wäre, könnten die stacheligen Probleme, die sich in diesem Zusammenhang stellen, auf einfache Weise gelöst werden. Ursache und Wirkung liegen aber kaum so einfach. Die tieferen Gründe für die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt und vor allem für das mangelnde Angebot an Wohnungen mit billigen Mietpreisen, die auch für Familien mit bescheidenem Einkommen tragbar sind, dürften in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung der Kriegs- und vor allem der Nachkriegsjahre zu suchen sein. Sie hat zur Verteuerung und Verknappung des Baulandes geführt; sie hatte stark ansteigende Baukosten im Gefolge und bedingte die Zuwanderung zahlreicher Arbeitskräfte in die großen Zentren und teilweise auch in kleinere Gemeinwesen mit ungewöhnlicher industrieller und gewerblicher Entwicklung. Die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre hatte aber nicht nur außergewöhnliche Wanderungsbewegungen, sondern auch ein Ansteigen der Heiratshäufigkeit und damit der Haushaltgründungen zur Folge, welche die Nachfrage nach Wohnungen verstärkten.

Es wird etwa auch der Hoffnung Ausdruck gegeben, daß bei Aufhebung oder doch raschem Abbau der Mietpreiskontrolle ganz allgemein ein höheres Angebot insbesondere an billigen und großen Altwohnungen zu erwarten sei.

Es herrschen wohl kaum ernstliche Meinungsverschiedenheiten darüber, daß die Normalisierung des Wohnungsmarktes auch durch die schließlich gänzliche Aufhebung der Mietpreiskontrolle anzustreben ist. Man darf aber kaum erwarten, daß dadurch allein alle Fragen, und vor allem auch das Problem des sozialen Wohnungsbaues, gelöst werden könnten.

Durch die Beseitigung der als lästig empfundenen Fesseln ließen sich die Normalisierung des Wohnungsmarktes und damit stabile Preise wohl nur dann erreichen, wenn der Nachfrage auch ein ausreichendes und genügend differenziertes Angebot gegenüberstünde, das heißt wenn gleichzeitig angemessene Leerwohnungsbestände vorhanden wären.

Wenn die Entspannung des Wohnungsmarktes weitgehend von der im Gefolge des Abbaues der hemmenden Vorschriften erhofften Zunahme der Wohndichte erwartet wird, so darf nicht übersehen werden, daß eine solche Entwicklung nicht ohne weiteres erwünscht sein kann. Der Wohnbedarf ist auch von den jeweiligen sozialpolitischen Bedingungen abhängig. Die Abnahme der Wohndichte innerhalb gewisser Grenzen, wie sie bei uns seit längerer Zeit, auch über die Kriegsjahre hinweg, beobachtet werden kann, ist eine Erscheinung, die mit der allgemeinen Hebung des Lebensstandards eines Volkes eng verbunden ist. Es ließe sich kaum verantworten, eine Umkehr dieser langfristigen Entwicklungstendenz herbeiführen zu wollen.

Daß daneben die Diskrepanz der Mietpreise für Altwohnungen, die der Mietpreiskontrolle noch unterstehen, gegenüber den Mietpreisen für Neuwohnungen zu einer übersetzten Abnahme der Wohndichte in vielen Altwohnungen geführt hat, die durch den Abbau der Mietpreiskontrolle auf ein normales Maß korrigiert werden könnte, ist nicht zu verkennen. Es darf aber nicht außer acht gelassen werden, daß dies durchaus nicht für alle Altwohnungen zutrifft. Es gibt nicht nur überbesetzte Neuwohnungen, sondern auch Altwohnungen, in denen Familien mit bescheidenem Einkommen schon heute in einer Weise zusammengedrängt wohnen, die durchaus zu wünschen übrig läßt.

Im übrigen sind nicht alle der Mietpreiskontrolle noch unterstehenden Wohnungen billig im Sinne des sozialen Wohnungsbaues, und Wohnungen, die billig in diesem Sinne sind, können diese Eigenschaft verlieren, wenn ihr Preis infolge Abbaues oder Aufhebung der Mietpreiskontrollvorschriften im Hinblick auf die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt derart erhöht werden kann, daß es der bisherige Mieter vorzieht, in eine entsprechende, noch teurere, aber dafür neue Wohnung oder in eine kleinere Wohnung umzuziehen, sofern seine bisherige Wohnung räumlich über seine wirklichen Bedürfnisse hinausging, oder wenn ihn finanzielle Überlegungen, ohne Rücksicht auf seine tatsächlichen Bedürfnisse, dazu zwingen.

Wenn die Mietpreiserhöhungen für die Altwohnungen nicht recht massiv sind, werden diese Wohnungen kaum in einem spürbaren Ausmaß auf den Markt kommen. Solange nicht finanzielle Überlegungen einen Wohnungswechsel unumgänglich machen, spielen auch andere Überlegungen mit, wenn sich eine Familie entschließen muß, ob sie den erhöhten Mietpreis bezahlen oder eine neue Wohnung suchen will. Diese Momente dürfen nicht unterschätzt werden.

Auch wenn man davon ausgeht, daß durch den Abbau der Mietpreiskontrolle tatsächlich in erheblichem Maße preiswerte Altwohnungen auf den Markt kommen würden, so ist damit noch keineswegs gesagt, daß sie dann an jene Familien vermietet werden, für die sie nach Einkommen oder nach Familiengröße geeignet wären. Es bestehen keinerlei Möglichkeiten, auf die Vermietung dieser Wohnungen Einfluß zu nehmen. Schon heute ist die zum Teil tatsächlich bestehende Unterbesetzung der Altwohnungen durchaus nicht nur eine Folge der Mietpreiskontrolle, sondern auch dadurch verursacht, daß Familien mit Kindern, und vor allem kinderreiche Familien, lange nicht überall gerne gesehene Mieter sind.

Als Beispiel dafür, daß durch die Aufhebung der Mietpreiskontrollvorschriften der Wohnungsmarkt normalisiert werden könne, wird immer wieder auf Belgien hingewiesen. Es wird aber zumeist übersehen, daß dort parallel mit dem raschen Abbau der Mietpreiskontrolle der Wohnungsbau, insbesondere für Familien mit bescheidenem Einkommen, mit beträchtlichem finanziellem Aufwand gefördert wurde.

Auch nach der praktisch völligen Freigabe der Mietpreise wird der Bau preiswerter Wohnungen in Belgien heute immer noch stark gefördert. – Um Mißverständnisse auszuschließen, möchte ich feststellen, daß ich nicht der Meinung bin, daß diese Wohnungen mit öffentlicher Hilfe erstellt werden sollen; aber es ist notwendig, daß sie auf den Markt kommen.

*

Zur Normalisierung des Wohnungsmarktes bedarf es ausgleichender Verhältnisse zwischen Angebot und Nachfrage, und zwar, wie gesagt, nicht nur in bezug auf die Zahl, sondern auch im Hinblick auf die Mietpreiskategorien der Wohnungen. Eine wirkliche Normalisierung wird unter den gegebenen Verhältnissen nur durch Abbau der Mietpreiskontrolle bei gleichzeitigen energischen Bemühungen um die Bereitstellung neuer preiswerter Wohnungen, vor allem für Familien mit bescheidenem Einkommen, erreicht werden können.

*

Die zweite Maßnahme mit starkem Einfluß auf den Wohnungsmarkt war die Förderung der Wohnbautätigkeit durch Bund, Kantone und Gemeinden in den Jahren 1942 bis 1949, der dann durch den verwerfenden Volksentscheid im Januar 1950 ein Ende gesetzt wurde. Mit einem Aufwand von rund 750 Millionen Franken wurden in dieser Zeit Subventionen für rund 87 000 Wohnungen zugesichert. Anlaß für diese Intervention war die mit Kriegsausbruch eintretende starke Einschränkung des Wohnungsbaues.

Die in den dreißiger Jahren entstandenen übergroßen Leerwohnungsbestände waren bald absorbiert, und der Überfluß machte bald einem fühlbaren Mangel und schließlich einer ausgesprochenen Wohnungsnot Platz. Ursachen dieser Entwicklung waren die damals herrschende Unsicherheit, der durch den Aktivdienst hervorgerufene Mangel an Arbeitskräften, die ansteigenden Baukosten und die Verknappung der Baustoffe, welche lähmend auf die private Initiative wirkten. Während die Wohnungsproduktion rasch zurückfiel, stieg gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnungen.

Mit dem Wirksamwerden der Wohnbauförderung im Jahre 1943 stieg die Zahl der neuerstellten Wohnungen in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern vom damaligen Stand von rund 5000 Einheiten pro Jahr stetig an, um 1955 den bisherigen Höchststand von 31 330 Einheiten zu erreichen.

Die Wohnbauaktionen, an denen sich der Bund beteiligte, begegneten namentlich in den letzten Jahren zunehmender Kritik. Es wurde gesagt, sie hülften die Baukosten und Landpreise in die Höhe treiben, sie dienten zu einem guten Teil nicht der wünschbaren Verbilligung der Mieten, sondern einer besseren Ausstattung der Wohnungen, die das normale Maß übersteige. Es wurde auch geltend gemacht, sie konkurrenzieren die privaten Wohnbauproduzenten, die ohne öffentliche Hilfe Wohnungen zu bauen gewillt seien, in ungesunder Weise. Diese und eine Reihe anderer Überlegungen, und wohl auch eine aus der Kriegs- und ersten Nachkriegszeit heraus entstandene verstärkte Abneigung gegen staatliche Intervention an sich, führten dann zum bereits erwähnten Volksentscheid vom Januar 1950, durch den die Weiterführung der Wohnbauförderung durch den Bund abgelehnt worden ist.

Es wurde damals der Meinung Ausdruck gegeben, daß das Angebot an neuen Wohnungen nach Einstellung der Bundesaktion stark zurückfallen werde. Diese Befürchtungen haben sich nicht erfüllt; die Wohnungsproduktion stieg ganz im Gegenteil immer weiter an, obwohl nach dem Versiegen der Bundeshilfe weitaus die meisten Kantone die Wohnbauförderung ebenfalls einstellten. Nicht in Erfüllung gegangen ist aber die Hoffnung, daß auch einigermaßen genügend Wohnungen mit niedrigen Mietzinsen erstellt würden. Der Mangel an solchen Wohnungen trat immer drückender in Erscheinung und führte dazu, daß unter dem Druck der Verhältnisse verschiedene Kantone die Förderung, besonders des Baues von Wohnungen mit niedrigen Mietpreisen, wieder aufnehmen mußten. Schließlich unterbreitete auch der Bundesrat letztes Jahr den eidgenössischen Räten wieder eine Vorlage über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues, die in der vergangenen Januar-Session verabschiedet worden ist: Innerhalb von vier Jahren sollen 10 000 Wohnungen mit Hilfe des Bundes erstellt werden, die niedrige Mietzinse aufweisen. Im Gegensatz zu den früheren Aktionen, in denen die Bundeshilfe in Beiträgen à fonds perdu bestand, ist in der neuen Aktion die Bundeshilfe in Form der Übernahme von Kapitalzinsen während der Dauer von 20 Jahren vorgesehen. Daneben kann, solange die Situation auf dem Kapitalmarkt dies erfordert, die Finanzierung dieser Wohnbauten durch Zurverfügungstellung der notwendigen Gelder für die II. Hypotheken zu Marktbedingungen erleichtert werden.

*

Wenn man versuchen will, die tatsächliche Entwicklung von Angebot und Nachfrage für die nächste Zukunft abzuschätzen, ohne sich zu sehr in Spekulationen zu verlieren, wird man den Verlauf der Zahlen der Baubewilligungen, der fertiggestellten Wohnungen und die Entwicklung der Leerwohnungsbestände der letzten Jahre betrachten müssen. Leider stehen für Ende 1957 noch nicht alle Zahlen, die jeweils vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern erhoben werden, zur Verfügung, so daß man um gewisse Annahmen nicht herumkommt.

Die Zahl der Baubewilligungen erreichte bereits im Jahr 1954 mit über 41 000 ihren Höchststand. Sie ging im folgenden Jahr nur unbedeutend zurück, fiel dann aber 1956 steil auf rund 33 000 ab. Für das vergangene Jahr sind die Zahlen, außer für die 42 Städte, die einen Rückgang um rund 22 Prozent aufweisen, noch nicht bekannt. Man geht aber kaum fehl, wenn man mit einem weiteren Rückgang in ähnlichem Umfang wie 1956 rechnet. Nach der Tendenz der Baubewilligungen müßte man für das laufende Jahr mit einem sehr empfindlichen Rückgang der Wohnbautätigkeit rechnen. Man darf aber aus dem Umfang des Rückganges der Baubewilligungen nicht direkt auf denjenigen der fertiggestellten Wohnungen schließen wollen. Einmal kann die Zahl der Baubewilligungen im Hinblick auf die Bauzeiten nur mit der Zahl der ein bis eineinhalb Jahre später fertiggestellten Wohnungen in Verbindung gebracht werden. Sodann ist zu beobachten, daß in Zeiten steigender Bautätigkeit die Zahl der Baubewilligungen – im Gegensatz zu Zeiten mit sinkender Tendenz – immer bedeutend höher ist als die entsprechende Zahl der fertiggestellten Wohnungen; das heißt also, daß bei einem Tendenzumschwung nach unten der zu erwartende Rückgang der Bautätigkeit erheblich kleiner ausfallen dürfte, als nach der Entwicklung der Zahl der Baubewilligungen allein geschlossen werden müßte.

Bei der Zahl der fertiggestellten Wohnungen kam die Auf-

wärtsbewegung im Jahr 1955 zum Stillstand. 1956 blieb die Produktion annähernd stationär, und es ist wahrscheinlich auch für das vergangene Jahr mit einer annähernd gleichen Produktion zu rechnen. In den 42 Städten, für welche die Zahlen vorliegen, ist sogar eine Zunahme um 1865 Einheiten festzustellen. Diese Zunahme rührt aber lediglich von der Bautätigkeit in den Großstädten her, während die andern 37 Städte gegenüber 1956 bereits einen leichten Rückgang der Wohnbautätigkeit anzeigen. Für die voraussichtliche Tendenz im laufenden Jahr ist aber auch noch die Zahl der jeweils Ende Jahr im Bau befindlichen Wohnungen zu berücksichtigen. Waren es in den 42 Städten Ende 1956 noch 16 100 Wohnungen, so ergab die Zählung Ende letzten Jahres nur

noch 10 500 Wohnungen, und hier ist der Rückgang in allen Städten festzustellen.

Man kann also sagen, daß selbst dann, wenn die Wohnbautätigkeit letztes Jahr, wie angenommen, noch stationär geblieben sein sollte, für das laufende Jahr mit einem merklichen Rückgang zu rechnen ist. Da andererseits die Leerwohnungsbestände, die nach einer leichten Zunahme in den Jahren 1953 bis 1955 seither wieder zurückgegangen sind, und zwar im vergangenen Jahr nicht nur in den Städten, sondern auch in den größeren und kleineren Landgemeinden, ist bei gleichbleibenden allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen dieses Jahres mit einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen.

Seit 50 Jahren

Vertrauenshaus
für zeitgemäße
Bodenbeläge



Linoleum, Plastoflor, Sucofloor,
Korkparkett, Bulgomme und Plastik-
Platten

Tausende von Quadratmetern wurden
durch uns fachgemäß und mustergültig
verlegt

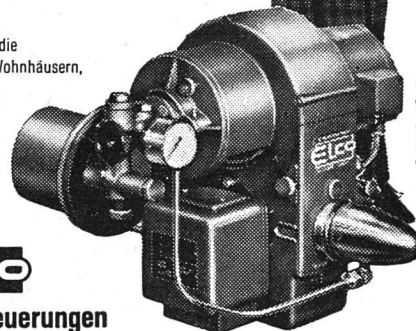
Auf weite Sicht gesehen



ist die ELCO doch eine der sparsamsten Ölf Feuerungen! Nach über 30jähriger Entwicklungsarbeit liefern wir heute Anlagen, die mit allen technischen Neuerungen versehen sind, höchste Wirkungsgrade erreichen und dabei den grössten Ansprüchen in bezug auf Komfort genügen.

ELCO - 35 000 Anlagen im Betrieb, 100%iges Schweizerfabrikat, anerkannt guter Kundenservice!

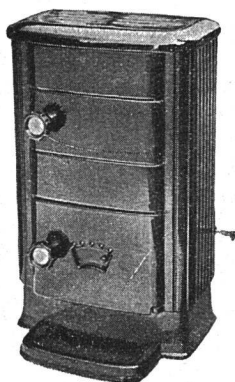
ELCO - Ideal für die
Beheizung von Wohnhäusern,
Schulen, Kirchen,
für das Gewerbe
und die
Industrie.



ELCO

Ölfeuerungen

LOOSER & CO. Zürich 4 Militärstraße 76 Tel. 25 07 51



Für den sozialen Wohnungsbau

empfehlen wir den schönen Allesbrenner-Qualitätsofen

BUDERUS Procarbo-geprüft

Modell-Nummer	je nach Lage für	Bruttopreis
6007	35 — 45 m ³	Fr. 178.—
6008	40 — 60 m ³	Fr. 198.—

Unverbindliche Beratung und Projektierung durch

AG für moderne Öfen, Zürich Bahnhofstraße 32 Tel. 23 22 04