

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 39 (1964)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Die Wohnungsfrage  
**Autor:** Maret, A.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103561>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

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

## Die Wohnungsfrage

Es muß heute als unabwendbare Tatsache betrachtet werden, daß die Wohnungsfrage dauernder Natur ist. Wenn in einem Land, einem Kanton oder in einem großen Siedlungsgebiet eine Wohnungsverknappung in Erscheinung tritt, und wenn es dann den Behörden mit Hilfe der dazu geschaffenen Institutionen gelingt, diese zu überwinden, so stellt sich unglücklicherweise die Krise sofort wieder ein, wenn man die Bemühungen zur Beschaffung neuer Wohnungen nicht dauernd fortsetzt.

Es ist mit den Miethäusern wie mit anderen Dingen. Sie sind zum Veraltern verurteilt, um dann wieder durch moderne Bauten ersetzt zu werden. Andererseits ist die Bevölkerungszahl in ständigem Zunehmen begriffen. In der Schweiz beträgt diese Zunahme, seit Beendigung des letzten Krieges, 27 Prozent. Die Hereinnahme ausländischer Arbeitskräfte spielt hierin eine gewisse Rolle, aber man muß auch mit der regulären Zunahme der schweizerischen Bevölkerung rechnen.

Die neu gegründeten Familien trachten immer mehr darnach, sich auf städtischem Boden niederzulassen; hingegen aber verzeichnen die Dörfer hier und da bereits eine Reduktion ihrer Einwohnerziffern, infolge von rationelleren und arbeitssparenden neuen Methoden in der Landwirtschaft. Im Jahre 1963 nahm im Kanton Waadt die Bevölkerung um 10 805 Einwohner zu. Sie zählte Ende Dezember 1963 472 407 Einwohner gegen 388 443 vor genau 10 Jahren. Von 1953 bis 1963 stieg also die Totalbevölkerung um 83 961. Die jährliche Zuwachsrate, die sich während langer Zeit um 4000 bis 6000 Einwohner bewegte, stieg auf 15 000, dann sogar auf 17 000, um nachher wieder auf 10 800 abzustiegen. Wenn man 25 Bewohner auf 10 Wohnungen annimmt, so würde das heißen, daß in 10 Jahren 33 000 neue Wohnungen zu erstellen wären, um nur mit der Bevölkerungszunahme Schritt zu halten. Was die Landbevölkerung betrifft, so hatten in dem einen Jahr 1963 total 171 Gemeinden einen Bevölkerungsverlust zu verzeichnen. Im Jahre 1962 war die gleiche sonderbare Erscheinung bei 136 Gemeinden festzustellen. Die Wohnungsverknappung dehnt sich also nicht über das ganze Kantonsgebiet aus; sie macht sich vor allem in den bedeutenden Ortschaften fühlbar. Diese Beobachtungen sind sicher auch für die Mehrzahl der übrigen Kantone gültig.

### Wohnungskrise und Krise am Liegenschaftsmarkt

Es gibt eine Wohnungskrise, sobald eine gewisse Anzahl unserer Mitbürger keine Möglichkeit mehr findet, in einer angemessenen Weise zu wohnen. Die gegenwärtige Krise hat bereits im Verlauf der letzten Kriegsjahre ihren Anfang genommen. Zwanzig Jahre später droht sie sich zusehends zu verschärfen, ganz speziell für die wirtschaftlich Schwächeren. Diese Feststellung bestätigt das Ungenügen der von den öffentlichen Behörden verfolgten Politik, die von gewissen Wirtschaftsverbänden gebilligt wird.

Eine Krise auf dem Liegenschaftsmarkt ist da, sobald viele Wohnungen unbesetzt bleiben. Die Immobilienkrise kann mit einer allgemeinen Wirtschaftskrise einhergehen. Im Verlaufe des Jahres 1931 und der folgenden Jahre kannten wir eine Immobilienkrise. Anno 1937 wurde versichert, daß es in Lausanne 5000 leere Wohnungen gebe, in Genf sogar deren 7000. Diese Zahlen waren ohne jeden Zweifel übertrieben. In Lausanne hatte der Leerwohnungsbestand sicherlich die Zahl 3000 nicht erreicht, was aber an und für sich schon sehr beträchtlich ist. Die Krise dürfte wahrscheinlich in den übrigen Zentren unseres Landes weniger stark zum Ausdruck gekommen sein, aber sie trat trotzdem unangenehm in Erscheinung. Das Ende dieser Krise war teilweise die Folge der Rückkehr einer größeren Anzahl von Mitbürgern, die durch die Kriegswirren aus ihren Gastländern vertrieben wurden. Noch ein

zweiter Faktor spielte dabei eine bedeutende Rolle. Die Bautätigkeit wurde fast gänzlich zum Erliegen gebracht, erst durch die Verknappung, dann durch die Kontingentierung der Baumaterialien. Viele Bauunternehmer widmeten ihre Tätigkeit den militärischen Bedürfnissen. Diese Entwicklung wurde begünstigt durch die von der Armee verlangten Befestigungsbauten. Schließlich besorgten die Preiserhöhungen und die Bevölkerungszunahme den Rest.

Aber selbst wenn die Städte unter einer Immobilienkrise zu leiden hätten, so würden es die in bescheidenen Verhältnissen lebenden Leute schwer haben, eine Wohnung zu finden. Die Erstellung von Wohnungen für wirtschaftlich Schwache interessiert die Unternehmer nicht, weil sie nicht rentabel sind. Es ist deshalb eine Aufgabe der öffentlichen Behörden, nach tragbaren Lösungen zu suchen. Aber, es ist schon vorgekommen, daß verschiedene Gemeinden die Existenz einer Krise auf dem Wohnungsmarkt leugnen. Hier haben wir den gleichen Fall wie im Jahre 1938, als die Regierung der Stadt Lausanne die Wohnungskommission auflöste, in der Annahme, daß sich auf ihrem Gebiete niemand mehr auf der Wohnungssuche befinde. Damit fielen auch alle bisher dafür getroffenen Maßnahmen dahin. Es entstand daraus wohl eine Einsparung auf dem Papier, aber wenig später war man gezwungen, Barackensiedlungen zu erstellen, um Leute aufzunehmen, die sonst obdachlos geworden wären.

### Wer soll bauen?

Der Wohnungsbau für Leute mit bescheidenem Einkommen bildet keinen Anreiz für private Unternehmer. Die Aufgabe stellt sich den Behörden, den gemeinnützigen Institutionen, Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen für den Wohnungsbau. Wer soll nun den Bau derartiger Wohnungen an die Hand nehmen? Sollen dies die Gemeinden direkt tun oder sollen sie die Initiative den von der öffentlichen Hand unterstützten Wohnbaugenossenschaften überlassen?

Nachdem ich selbst zwanzig Jahre lang in der städtischen Behörde von Lausanne gesessen habe, später im waadtländischen Staatsrat, hatte ich Gelegenheit, die Tätigkeit der Wohnbaugenossenschaften aus nächster Nähe zu beobachten, und auf Grund dieser Erfahrungen würde ich ohne Zögern der genossenschaftlichen Form den Vorzug geben.

Das Bauen durch Genossenschaften birgt mehrere Vorteile in sich: Die Genossenschaften profitieren von der Mitarbeit von Leuten, die im Wohnungswesen bestens ausgewiesen sind und die auf uneigennütziger Basis mitwirken. Die Mieter werden meistens dazu angehalten, einen Grundstein zu legen, indem sie einen Beitrag zum Genossenschaftskapital der Genossenschaft zeichnen müssen. Dieser finanzielle Beitrag muß selbstverständlich wirtschaftlich tragbar sein. Die Genossenschafter haben die Möglichkeit, an der Verwaltung derjenigen Gesellschaft teilzunehmen, bei der sie Mieter sind.

Um sich mit dem Wohnungsbau befassen zu können, ist es nötig, daß die Genossenschaften über 5 bis 10 Prozent der benötigten Kapitalien effektiv verfügen. Das Gleichgewicht des Finanzierungsplans wird durch Anleihen sichergestellt, die von den Behörden verbürgt werden.

Wer bürgt, der bezahlt auch! Dies ist nicht immer wahr. Es existieren in der welschen Schweiz etwa vierzig Wohnbaugenossenschaften die dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen angehören. Ich kenne keinen einzigen Fall, wonach die eine oder andere dieser Genossenschaften sich nicht in der Lage gesehen hätte, ihren Verpflichtungen nachzukommen.

Andererseits beklagen sich mehrere dieser Genossenschaften darüber, daß es gewisse Gemeindebehörden an gutem Willen fehlen lassen. Diese letzteren sollten aber nicht vergessen, daß die Wohnungsgenossenschaften ihnen nicht zu Dank verpflichtet sind. Würden diese Wohnbaugenossenschaften nicht existieren, so müßten deren Aufgaben von den Gemeinden direkt übernommen werden. Es ist übrigens Pflicht der Ge-

meinden, überall da einzugreifen, wo Mieter sich bedroht fühlen, auf die Straße gesetzt zu werden. Weil man die Tätigkeit der Wohnbaugenossenschaften nicht rechtzeitig zu unterstützen wußte, hat sich die Wohnungskrise bis heute derart verschlimmert.

## Die Wohnbauvorlage des Bundes

An der Sitzung der nationalrätlichen Kommission zur Behandlung der neuen Preiskontrollvorlage hat das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement das Wohnbauprogramm des Bundes in seinen Grundzügen bekanntgegeben.

Das Programm sieht Maßnahmen zur *mittelbaren* und zur *unmittelbaren Wohnbauförderung* vor. Die mittelbare Bundeshilfe erfolgt durch die anregende, vermittelnde und koordinierende Tätigkeit der eidgenössischen Wohnbaukommission, ferner durch Beiträge für Forschungsarbeiten zur Förderung der Produktivität im Wohnungsbau. Für diese Beiträge, die bis zu 40 Prozent der Kosten der Forschungsaufgaben gehen können, wird ein Kredit von 10 Millionen Franken festgesetzt. Ein Kredit in gleicher Höhe soll für Beiträge gelten, mit denen die Kosten von Regional- und Ortsplanungen bis zu 30 Prozent subventioniert werden können.

Die unmittelbare Bundeshilfe betrifft:

### Beiträge an die Kapitalverzinsung im sozialen Wohnungsbau

Zusammen mit den Leistungen der Kantone, die das Doppelte des Bundesbeitrages betragen müssen, sollen auf diese Weise die Kosten der Hauseigentümer und damit die Mietzinse bis zu rund 30 Prozent gesenkt werden. Für Alterswohnungen, Invalidenwohnungen und Großwohnungen für kinderreiche Familien kann die Ermäßigung der Mietzinse sogar bis zu 50 Prozent betragen. Diese periodischen Beiträge werden für die Dauer von 20 Jahren zugesichert, und zwar für Bauten, die in den nächsten 5 Jahren errichtet werden. Der Bund will hierfür 320 Millionen Franken aufwenden, was mit den Beiträgen der Kantone zusammen 960 Millionen Franken ergibt. Damit werden voraussichtlich jährlich 5000 Wohnungen, also doppelt soviel wie nach heute geltender Ordnung, das heißt insgesamt 25 000 Wohnungen, verbilligt werden können.

## Die Ausscheidung des Baugebietes

Von den fast 3100 Gemeinden unseres Landes sind lange nicht alle mit irdischen Gütern gesegnet. Manche hatten lange keine besonders großen neuen Aufgaben zu erfüllen, so daß sie recht und schlecht mit dem knappen Steuereingang durchkamen. Was soll aber getan werden, wenn in einer schön gelegenen Gemeinde, die jährlich keine 30 000 Franken an Steuern einnimmt, in einem Jahr Landkäufe für mehr als eine Million Franken getätigt werden? Sicher ist, daß die neuen Landeigentümer den Boden nicht auf Jahre hinaus weiterverpachten, sondern Ferienhäuser erstellen wollen. Nun reicht aber die Wasserversorgung zur Not gerade aus, um die Einwohnerschaft zu versorgen. Eine Vergrößerung der Wasserversorgungsanlagen kann sich aber die Gemeinde wegen der finanziellen Konsequenzen nicht leisten. Zudem gibt es in der Ortschaft noch keine Kanalisation. Nachdem bisher praktisch alles Abwasser landwirtschaftlich verwertet wurde, mochte dies noch angehen. Wenn aber Ferienhäuser in großer Zahl gebaut werden sollen, gibt es nichts anderes, als eine Kanalisation und eine Kläranlage zu erstellen. Bund und Kanton helfen zwar bei der Finanzierung der Maßnahmen

Es ist wenig wahrscheinlich, daß sich die Situation jetzt allein durch die Tätigkeit der Genossenschaften wieder in Ordnung bringen läßt. Gewisse Gemeinden werden vor der Notwendigkeit stehen, jetzt selbst zu bauen.

A. Maret, Präsident der Section Romande

## Verbürgung der II. Hypothek

Mit der Zusicherung von Beiträgen an die Kapitalverzinsung will der Bund die Bürgschaft für 2. Hypotheken im Ausmaß bis zu 40 Prozent der investierten Fremdkapitalien verbinden. Diese Bürgschaft kann bei *Großüberbauungen*, bei denen nur ein Teil der Wohnungen verbilligt ist, auch auf die nichtverbilligten Wohnungen ausgedehnt werden. Die Großüberbauungen werden des weitern dadurch erleichtert, daß der Bund bereit ist, diese Bürgschaftsverpflichtungen auch für das zum Landkauf nötige Fremdkapital zu leisten.

Insgesamt soll der Bund bis zu *einer Milliarde Franken* Bürgschaftsverpflichtungen eingehen dürfen. Dieser Bürgschaftsbetrag würde somit für ein benötigtes Fremdkapital von mindestens 2,5 Milliarden Franken ausreichen.

## Kapitalbeschaffung

Diese Hilfe ist angesichts der Verknappung auf dem Kapitalmarkt von besonderer Bedeutung. Wird es infolge eines Engpasses in der Kapitalbeschaffung übermäßig erschwert, eine ausreichende Zahl von Wohnungen zu bauen, kann der Bund *im allgemeinen und im sozialen Wohnungsbau* die Finanzierung erleichtern. Bei Großüberbauungen soll diese Hilfe auch schon für den Landkauf gelten. Der Bund gewährt zu diesem Zweck den Hypothekarkrediten Darlehen mit 5- bis 10jähriger Laufzeit, so daß diese Finanzierungsanstalten über genügend Geldmittel verfügen, um Bau- und Hypothekarkredite geben zu können.

Für diese Maßnahme wird ein *Kredit von 600 Millionen Franken* beantragt, dem nötigenfalls durch die Bundesversammlung weitere *400 Millionen* beigefügt werden können, und zwar in einem nicht referendumpflichtigen Beschluß.

Die Bundesbeiträge für Nachgangshypotheken können längstens bis 1970 zugesichert werden; auch Bundesdarlehen zur Erleichterung der Finanzierung dürfen nur bis zu diesem Zeitpunkt gewährt werden.

für den Gewässerschutz mit. Allein der von der Gemeinde zu bezahlende Rest ist so groß, daß er nicht aufgebracht werden kann. Bei dieser Situation ist es unmöglich, in der Gemeinde einen Neubau zu erstellen. Es ist wohl verständlich, daß nach einem Ausweg gesucht wird. Dieser läßt sich finden, indem eine Ortsplanung und ein neuzeitliches Bau- und Erschließungsreglement eingeführt werden. Bau- und Erschließungsreglement legen fest, daß die Grundeigentümer die Nebenstraßen und die Nebenleitungen der Kanalisation und der Wasserversorgung auf ihre Kosten zu errichten haben. Zudem werden die Grundeigentümer verpflichtet, an den Bau der Hauptstränge der Kanalisation und der Wasserversorgung hohe Beiträge zu bezahlen. Schließlich muß die Ortsplanung für die Ausscheidung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet sorgen, damit einerseits nicht in alle Himmelsrichtungen schlecht ausgenützte Leitungen verlegt, und andererseits das Hauptleitungsnetz richtig dimensioniert werden kann. Wenn alle diese Maßnahmen getroffen und die Planung realisiert worden ist, kann in der Gemeinde wieder gebaut werden. Die Lasten, die den Bauherren aufgebürdet werden, dürften recht hoch zu stehen kommen. Aber sicher versteht jeder, daß er die Kosten, die er der Gemeinde verursacht, auch berappen muß.