

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 56 (1981)
Heft: 11

Artikel: Jammern bringt uns nicht weiter
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105108>

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: 02.04.2025

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

Jammern bringt uns nicht weiter

Nebst Nahrung und Bekleidung gehört eine anständige Wohnung zu den Grundbedürfnissen der Menschen.

Die Wohnungsnot als solche zu jammern bringt uns nicht weiter. Im Gegenteil; sie verleitet dazu, je nach Standpunkt Feindbilder aufzubauen und diese zu kultivieren. Es ist unsere Aufgabe, konkrete Lösungen verwirklichen zu helfen. Viele kleine Steine ergeben auch ein Mosaik.

Eine Wohnungsnot beziehungsweise ein ungenügendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen besteht in der Schweiz seit Jahrzehnten. Die Wohnungsnot muss in Kenntnis der Tatsache beurteilt werden, dass ein verändertes Konsumverhalten der Mieter gegenüber der vierziger und fünfziger Jahre festzustellen ist. Obwohl die Bevölkerung der Schweiz von 1971 bis 1979 nur um 32 000 Personen auf 6 356 000 zugenommen hat, betrug der Reinzugang an Wohnungen inkl. Einfamilienhäusern in Gemeinden mit über 2000 Einwohnern 345 681.

Die immer geringere Belegungsdichte der einzelnen Wohnungen ist mit ein wesentlicher Grund für die heutige Wohnungsnot, wobei die individuelle Beanspruchung von mehr Wohnraum einem Bedürfnis des Einzelnen entspricht. Sie stellt eindeutig eine Verbesserung der Lebensqualität dar. Die Summierung dieser Ansprüche beeinflusst aber das verfügbare Angebot.

Die Wohnbaugenossenschaften sind in sehr starkem Mass mit dieser veränderten Situation konfrontiert. Dank einer massvollen Bewirtschaftung des von ihnen zur Verfügung gestellten Wohnraumes mit entsprechenden günstigen Mieten, vor allem in Wohnbauten, welche zehn Jahre und älter sind, weisen sie oft eine überproportionale Unterbelegungsquote auf.

Ein Abbau derselben soll jedoch nur über die freiwillige Umsiedlung erfolgen. Zwangsmassnahmen sind in jedem Fall abzulehnen, da auch kleinere Neubauwohnungen teurer sind als Altwohnungen. Die Einsicht zu einem mobilen Verhalten kann deshalb nur mit einem preislich gleichwertigen Angebot gefördert werden.

Die Mietzinse der Neubauwohnungen werden entscheidend durch die Produktionskosten und den Hypothekarzins bestimmt. Die Strassenbahner-Baugenossenschaft Zürich hat untersucht, in welchem Verhältnis zum Lohn eines

Tramführers ihre neugebauten Wohnungen in den letzten 35 Jahren gestanden haben. Es hat sich dabei gezeigt, dass dieser Wert immer bei rund 40% des Lohnes lag. Die Feststellung traf auch noch beim neuesten Projekt zu.

Oberflächlich betrachtet besteht also nur eine Beziehung zwischen Baukosten, Hypothekarzinssatz einerseits und Mieten andererseits. Eine umfassende Betrachtung ist notwendig. Insbesondere werden die Bauproduktionskosten wesentlich von den Lohnkosten beeinflusst. Eine Genossenschaft muss, wenn sie sich einer gesamtwirtschaftlichen Verantwortung bewusst ist, dem Unternehmer jene Preise zubilligen, welche es ermöglichen, nicht nur Gesamtarbeitsverträge einzuhalten, sondern auch eine Weiterentwicklung der Sozialpartnerschaft ermöglichen. Nachdem die Gewerkschaft Bau und Holz den Landesmantelvertrag für das Baugewerbe gekündigt hat, kann es den Mietern, welche grossenteils auch Arbeitnehmer sind, nicht gleichgültig sein, ob die Arbeitgeber leistungsfähig sind oder nicht. Eine ganzheitliche Betrachtung dieses Problemkreises drängt sich gebieterisch auf.

Rund 60% des Mietzinses sind hypothekarzinsabhängig. Wenn die internationalen Finanzmärkte das Zinsgefüge in der Schweiz auch mitbeeinflussen, so ist auch heute noch unbestritten, dass der Sparzins den Hypothekarzins wesentlich mitbeeinflusst. Die Medien und die Banken haben uns bewusst gemacht, dass es auch für den Kleinsparer interessantere Anlagen als nur Sparhefte gibt. Eine massive Umschichtung der Spargelder ist im Gange. Die Auswirkungen sind enorm. Innert kurzer Zeit ist der Hypothekarzins von 4% auf 5,5% angehoben worden. 6% müssen auf Anfang 1982 befürchtet werden. Dies bedeutet hypothekarzinsabhängige Mietzinserrhöhungen von 28%. Die Auswirkung bei den Neubauwohnungen ist für die Betroffenen katastrophal. Jeder kann sich selber ausrechnen, was ihm die «Zinslipcke» einbringt und wie gross der reale Kaufkraftverlust, bedingt durch höhere Mieten, ist.

Das Resultat der bisherigen Wohnbaupolitik ist nicht gerade erfreulich. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist eher rückläufig. In der Schweiz sind wir bei einer Eigentumsquote von unter 30% angelangt. Die Tendenz ist weiterhin sinkend. Ernsthaft wird diskutiert, den Bund von der

Wohnbauförderung zu entlasten und diese Aufgabe den Kantonen zuzuweisen. Das Resultat ist abzusehen. Die Wohnbau- und Eigentumsförderung wird in grossen Teilen unseres Landes dem Sparonkel zum Opfer fallen.

Die Entwicklung der Streuung des Wohnungseigentums stimmt nachdenklich. Die Konzentration nimmt nicht zuletzt auch als Folge der Kapitalkonzentration bei den institutionellen Anlegern zu. Die mittelständischen Anleger beginnen, auch wegen der sich weiter verpolitisierenden Situation auf dem Wohnungsmarkt, die Sachwertinvestitionen in Mehrfamilienhäusern zu meiden. Die Konsequenzen sind in ihrem gesamten Umfang nicht abschätzbar.

Alternativen aufzuzeigen ist schwierig. Wir versuchen es dennoch.

Als wirtschaftliche Organisationsform hat der Genossenschaftsgedanke in der Schweiz seinen Ursprung im Mittelalter, als gemeine Leute zwecks Selbsthilfe und Förderung ihrer wirtschaftlichen Interessen sich zu Allmeindgenossenschaften zusammenschlossen. Für die Lösung der heutigen Probleme können wir also auf bewährte Traditionen zurückgreifen, wobei ein gesundes Nebeneinander von Genossenschaften, institutionellen und privaten Kapitalanlegern eine genügende Wohnungsversorgung gewährleisten muss.

Es braucht dazu als Grundlage ein tolerantes und loyales Verhalten von Mietern und Vermietern, welche in anderer Form auch Sparer oder Kreditnehmer, Arbeitgeber oder Arbeitnehmer sind. Die heute bereits bestehenden Feindbilder schaden allen Beteiligten. Sie müssen überwunden werden.

Für Aktivitäten für eine genügende Wohnungsversorgung ist genügend Raum. Die vorhandenen gesetzlichen Förderungsmittel (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes) sowie kantonale Gesetze ermöglichen eine echte Hilfe zur Selbsthilfe.

Wenn es allen Beteiligten wirklich ernst ist, das Wohnungsproblem anzupacken, und mehr Betroffene als bisher sich nicht nur als Opfer fühlen, sondern auch gewillt sind, aktiv zu werden, kann das Ziel einer gesunden Wohnungsversorgung erreicht werden. Wir alle sind gefordert!

U. Jürgens

Präsident der GBSG «Lägern»,
Wettingen