Zeitschrift: Gewerkschaftliche Rundschau : Vierteljahresschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes

Herausgeber: Schweizerischer Gewerkschaftsbund

Band: 67 (1975)

Heft: 5

Artikel: Entwicklung und Aussichten des schweizerischen Baumarkts

Autor: Bickel, Wilhelm

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-354745

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

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

Entwicklung und Aussichten des schweizerischen Baumarkts

Wilhelm Bickel

I

Die vergangenen Jahrzehnte sind bekanntlich durch einen *ausserordentlichen Aufschwung unserer gesamten Volkswirtschaft* gekennzeichnet. Fast alle Wirtschaftszweige haben eine beträchtliche, wenn auch verschieden starke Expansion erfahren. Selbst die im «Schatten der Hochkonjunktur» stehende Landwirtschaft hat aus dieser Entwicklung insofern Nutzen gezogen, als die rasche Bevölkerungszunahme zu einem entsprechenden Mehrverbrauch an Nahrungsmitteln geführt hat. Das einen, wenn auch unvollkommenen, Gradmesser des allgemeinen Wohlstands darstellende reale Bruttosozialprodukt (BSP) hat sich nach der Überwindung der ersten Nachkriegsschwierigkeiten annähernd verdreifacht, was einer durchschnittlichen Zunahme um rund 4,5 Prozent im Jahr entspricht. Dahinter verbergen sich revolutionäre wissenschaftliche und technische Fortschritte, eine intensive Investitionstätigkeit, Vollausnützung vorhandener Produktionskapazitäten und eine Verbesserung der Qualitätsstruktur der Arbeitskräfte.

Diese Wohlstandssteigerung hat zu einer gewissen «Wohlstandseuphorie» geführt und wurde mehr und mehr als selbstverständlich und unbegrenzt andauernd angenommen. Die vordergründigen und sichtbaren Vorteile des raschen Wachstumsprozesses liessen die damit verbundenen Nachteile übersehen. Die übersetzte Expansion war nicht allein aus eigener Kraft möglich, sondern erforderte den Rückgriff auf fremdes Kapital und fremde Arbeitskräfte. Eine nicht im BSP erscheinende qualitative Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung wurde vernachlässigt. Die Probleme des Umweltschutzes, der Gewässerverschmutzung, der Verunreinigung der Luft durch Abgase und anderes mehr sind erst in den letzten Jahren stärker ins Bewusstsein der Bevölkerung getreten. Sie sind auch heute noch nicht gelöst.

Der Aufschwung ging nicht ganz gleichmässig vor sich, sondern in Wellen. Zeitweilige Rückschläge wurden aber immer rasch überwunden. Auch die gegenwärtige Rezession könnte als eine kurzfristige Erscheinung angesehen werden, nicht schwerer und nicht länger dauernd als frühere Rückschläge. Die bisher gemeldete Arbeitslosigkeit liegt noch weit unter den Ende der fünfziger Jahre gemeldeten Zahlen, und der allgemeine Beschäftigungsrückgang ist auch bei Berücksichtigung der in einzelnen Industriezweigen eingeführten Kurzarbeit und Zwangsferien nicht grösser als damals.

Auch 1974 ist das reale BSP vermutlich noch leicht gestiegen, und wenn auch für 1975 mit einer Abnahme von 1,5 bis 2 Prozent gerechnet werden muss, so wäre diese doch nicht stärker als 1958. Tatsächlich stehen wir aber an einer Wende der wirtschaftlichen Entwicklung. Schon in den letzten Jahren deuteten die hohen Inflationsraten auf eine dauernde Überforderung unserer Wirtschaft hin. Die Verhältnisse am Weltmarkt änderten sich: der Konkurrenzkampf wurde härter. In mehreren Industriestaaten kam es zu ausgesprochen krisenhaften Erscheinungen. Der internationale Währungszerfall trug einen schweren Störungsfaktor in unsere Wirtschaft. Wesentlicher als die augenblicklichen Erscheinungen an sich ist, dass es sich um den Beginn einer langfristigen Verlangsamung des Wirtschaftswachstums in den kommenden Jahrzehnten handelt, die sich nicht auf die Schweiz beschränken, sondern allem Anschein nach auch auf andere Länder erstrecken dürfte. Dies schliesst eine gewisse Erholung von der gegenwärtigen Rezession und kleinere künftige Konjunkturschwankungen nicht aus. Aber die Phase der stürmischen Expansion unserer Wirtschaft ist vorüber. Abgesehen davon, dass sich die wirtschaftliche Entwicklung auch in der Vergangenheit stets in langen, rund 20 bis 25 Jahre währenden Wellen stärkeren und schwächeren Wachstums vollzogen hat, sprechen für eine langfristige Verzögerung des Wachstums unserer Wirtschaft die folgenden Erwägungen.

Vor allem wird sich das Angebot an Arbeitskräften – auch wenn die Nachfrage danach vorhanden sein sollte – immer mehr verknappen. Auch nach der wuchtigen Verwerfung der dritten Überfremdungsinitiative ist eine Stabilisierung des gesamten Ausländerbestandes in der Schweiz und ein Abbau der ausländischen Arbeitskräfte aus staatspolitischen Gründen unumgänglich. Desgleichen reduziert sich der Bestand an einheimischen Arbeitskräften durch die fortschreitende Alterung der Bevölkerung einerseits und die Verlängerung der Ausbildung der Jugendlichen andererseits. So unsicher alle Aussagen hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Geburtenhäufigkeit sind: der Zuwachs an neuen Arbeitskräften bis zum Jahre 1990 ist heute bereits geboren und kann unter Berücksichtigung der Jugendsterblichkeit vorausberechnet werden. Er wird jedenfalls geringer sein als bisher. Auch die zu erwartende weitere Verkürzung der Arbeitszeit kann je länger desto weniger durch eine Steigerung der Arbeitsintensität wettgemacht werden. Der technische Fortschritt hat zwar noch nichts von seiner Dynamik eingebüsst, setzt aber für seine Nutzbarmachung immer höhere Investitionen voraus, wofür die Heranziehung ausländischen Kapitals nicht mehr im gleichen Umfang möglich und tunlich sein dürfte wie bis jetzt.

Ich lege auf die Beschränkung des Wirtschaftswachstums von der Angebotsseite her, auf die zuerst die St. Galler Arbeitsgruppe für

Perspektivstudien unter Professor Kneschaurek aufmerksam gemacht hat, mehr Gewicht als auf die vermutliche künftige Entwicklung der Nachfrage, die nur schwer zu beurteilen ist, da aus den augenblicklichen Tendenzen nicht ohne weiteres auf die langfristige Entwicklung geschlossen werden kann. Die schweizerische Ausfuhr hat sich im Auftrieb der letzten Jahrzehnte mengenmässig auf das Vier- bis Fünffache, wertmässig auf rund das Zehnfache erhöht. Man darf hoffen, dass die Exportindustrie ihre relative Stellung auf dem Weltmarkt wird behaupten können. Doch wird die Nachfrage des Auslands nach unseren Exportgütern jedenfalls viel langsamer zunehmen als bisher. Damit werden auch die von der Exportindustrie bisher auf den Binnenmarkt ausgeübten Impulse geringer. Auch wird die langsamere Zunahme der realen Einkommen die Zunahme der Nachfrage nach Nahrungsmitteln und Industriegütern im Inland entsprechend abschwächen.

Um nicht missverstanden zu werden sei betont, dass die Verlangsamung des Wirtschaftswachstums keine völlige Stagnation unter dauernden Krisenerscheinungen bedeutet. Auf Grund der erwähnten St. Galler Perspektivstudien kann man die durchschnittliche Zunahme des realen BSP für den Zeitraum 1975 bis 2000 auf rund 2,5 Prozent im Jahr veranschlagen, also etwas mehr als die Hälfte der bisherigen. Da sich die Bevölkerungszunahme gleichfalls vermindern wird, wird die Zunahme des BSP je Einwohner auf die Dauer nicht allzu sehr hinter der Vergangenheit zurückbleiben.

Dessen ungeachtet erfordern die heutige Lage und die Aussichten für die Zukunft eine tiefgreifende Umstrukturierung und Neuorientierung unserer Wirtschaft. Die einzelnen Wirtschaftszweige, die ihre Produktionskapazitäten mitunter geradezu hemmungslos ausgedehnt haben, werden von der Verzögerung des Wirtschaftswachstums verschieden stark betroffen und müssen sich den geänderten welt- und binnenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen dementsprechend anpassen. So schmerzlich diese Anpassung im Einzelfall sowohl für die Unternehmer als auch für die Arbeitnehmer sein mag, muss ihr doch unbefangen entgegengetreten werden. Ein Versuch, Überkapazitäten mit staatlicher Hilfe um jeden Preis dauernd zu erhalten, wäre verfehlt. Er mag eine Zeitlang scheinbar gelingen, wird aber schliesslich zu einem um so schwereren Rückschlag führen.

II

Zu den Wirtschaftszweigen, die sich nicht nur kurzfristig, sondern auch auf längere Sicht einer neuen Lage gegenübersehen, gehört mit in erster Linie das *Baugewerbe.* Es hat sich in den vergangenen Jahrzehnten besonders stark ausgedehnt, ohne dabei einen jahrelangen Nachfrageüberhang bewältigen zu können, der vielmehr in

einem steilen Anstieg der Baukosten zum Ausdruck kam. Der Zürcher Baukostenindex, der als repräsentativ für die Preisentwicklung im gesamten Hochbau betrachtet werden kann, stieg seit 1939 auf das Fünfeinhalbfache und liess damit den Landesindex der Konsumentenpreise weit hinter sich.
Die im Verhältnis zur gesamten Volkswirtschaft überproportionale Ausdehnung des Baugewerbes lässt sich am einfachsten anhand der Beschäftigtenzahlen zeigen. Bei der Volkszählung von 1930 waren 147000 Personen oder 7,2 Prozent aller Berufstätigen im Baugewerbe tätig, was bereits nicht unwesentlich über den bei früheren Volkszählungen ermittelten Zahlen lag. Von der Mitte der dreissiger Jahre an ist die Beschäftigung infolge der Krise merklich gefallen, seit Kriegsbeginn dank den Festungsbauten wohl wieder leicht gestiegen, so dass 1941 144000 Beschäftigte oder 6,5 Prozent aller Berufstätigen im eigentlichen Baugewerbe gezählt wurden. Dann ging es steil aufwärts, bis sich 1970 die absolute Zahl der Berufstätigen im Baugewerbe mit 285000 gegenüber 1941 nahezu verdoppelt hatte und der Anteil an der Gesamtzahl aller Berufstätigen auf 9,5 Prozent gestiegen war. Man darf annehmen, dass sich die Beschäftigtenzahl in den Baustoffe und Bauteile sowie Baumaschinen herstellenden Branchen ähnlich entwickelt hat, so dass 1970 nahezu ein Fünftel aller Berufstätigen auf die Bauwirtschaft im weitesten Sinn entfiel.
Seit 1955 besitzen wir auch Angaben über das in den einzelnen Jahren bewältigte, wertmässige Bauvolumen nach Bauarten, so dass wir dessen Entwicklung verfolgen können.

Gesamtbautätigkeit nach Bauarten seit 1955[1]

	Millionen Franken				*Anteile der drei Bauarten in Prozent*		
Jahre	*Wohnungsbau*	*Übriger privater Bau*[2]	*Öffentlicher Bau*	*Zusammen*	*Wohnungsbau*	*Übriger privater Bau*[2]	*Öffentlicher Bau*
1955	1 549	1 184	1 127	3 860	40,1	30,7	29,2
1960	2 543	1 822	1 731	6 096	41,7	29,9	28,4
1965	4 268	3 516	3 960	11 744	36,4	29,9	33,7
1970	6 057	4 248	6 006	16 311	37,1	26,1	36,8
1971	7 260	5 294	7 165	19 719	36,8	26,9	36,3
1972	9 366	5 986	8 483	23 835	39,3	25,1	35,6
1973	10 713	6 178	9 087	25 978	41,7	23,3	35,0

[1] Öffentlicher Bau, einschliesslich gesamter privater Bau ohne Unterhalt.
[2] Industrieller und gewerblicher Bau, Kraftwerkbau, private Strassen, Sportanlagen, Garagen usw.
Quelle: Statistische Jahrbücher der Schweiz.

Wie ersichtlich, ist der wertmässige Umfang der gesamten Bautätigkeit von Mitte der fünfziger Jahre bis 1973 auf annähernd das Siebenfache gestiegen, was die Zunahme des nominalen BSP weit übertrifft. 1974 dürfte er gegenüber dem Vorjahr bereits um 10 bis 15 Prozent zurückgegangen sein. Die vorhandenen Kapazitäten der Baufirmen waren vielfach nicht mehr voll ausgelastet. Die Konkurrenz begann auch im Baugewerbe wieder zu spielen, was sich in einem leichten Sinken des Zürcher Baukostenindexes im Herbst 1974 zeigt, das sich bei der Frühjahrserhebung 1975 fortsetzen dürfte. Der verstärkte Konkurrenzdruck infolge des Rückganges der Aufträge machte sich vor allem beim Bauhauptgewerbe fühlbar, während die Nebengewerbe noch über Arbeitsreserven in den angefangenen Bauten verfügten. Von den drei in der Tabelle unterschiedenen Bauarten kommt dem Wohnungsbau das grösste Gewicht zu. Nachdem sein Anteil am gesamten Bauvolumen infolge der stärkeren Zunahme der öffentlichen Bautätigkeit vorübergehend merklich gesunken war, ist er in den letzten Jahren erneut gestiegen und erreichte 1973 fast 42 Prozent. Trotz weiterer absoluter Zunahme der Werte für die übrige private Bautätigkeit ist deren Anteil an der gesamten Bautätigkeit schon seit Mitte der sechziger Jahre ständig gefallen.
Die etwas unterschiedliche Entwicklung der drei Bauarten in der Vergangenheit legt es nahe, deren zukünftige Aussichten getrennt abzuschätzen.

III

Was zunächst den *Wohnungsbau* betrifft, so hat er in den letzten Jahren eine weit über die gleichzeitige Bevölkerungsvermehrung hinausgehende Zunahme erfahren. Während man noch in den fünfziger Jahren damit rechnete, den Wohnungsbedarf mit einer Produktion von 40000 bis 50000 Wohnungen jährlich ausreichend decken zu können, ist diese im Mittel der Jahre 1972/73 auf rund 80000 Wohnungen gestiegen und dürfte auch im vergangenen Jahre nicht wesentlich darunter liegen. Freilich hat das Angebot von Wohnungen die Nachfrage heute übertroffen, was zu einer schrittweisen Zunahme des Leerwohnungsbestandes, der eine Zeitlang fast völlig gefehlt hatte, auf 30900 Wohnungen geführt hat. Doch erwies sich die Nachfrage jedenfalls als weit grösser, als man dies anzunehmen geneigt war. Zwei Erscheinungen haben dies bewirkt, zum einen die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltungsgrösse, und zum anderen die Verbreitung von Zweitwohnungen.
Schon Brüschweiler hat vor Jahrzehnten angesichts der damaligen angespannten Lage des Wohnungsmarktes darauf hingewiesen, dass sich der Wohnungsbedarf nicht nach der Einwohnerzahl eines Gebietes, sondern nach der Zahl der Haushaltungen richte. Die

Zahl der Haushaltungen hat aber verhältnismässig weit stärker zugenommen als die Bevölkerung, was eben bei ständiger Abnahme der durchschnittlichen Haushaltungsgrösse zu einem entsprechenden Mehrbedarf an Wohnungen in Erscheinung tritt.

Jahre	*Wohnbevölkerung*	*Haushaltungen*	*Personen je Haushaltung*
1850	2 392 740	485 087	4,93
1900	3 315 443	728 920	4,55
1950	4 714 992	1 312 204	3,59
1960	5 429 061	1 594 010	3,41
1970	6 269 783	2 062 438	3,04

Quelle: Eidgenössische Volkszählungen.

Während die Zahl der Personen je Haushaltung in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts trotz der fortschreitenden Verstädterung der Schweiz nur langsam abnahm, hat sich der Rückgang nach der Jahrhundertwende beschleunigt und war vor allem in den beiden letzten Jahrzehnten auffallend stark. Verschiedene Ursachen haben hierzu beigetragen. Als die wichtigste dieser Ursachen ist die fortschreitende Alterung der Bevölkerung zu erwähnen, die die Zahl der älteren Ehepaare, deren Kinder das Elternhaus verlassen haben, überproportional vermehrt hat. Dazu kommen eine weitere Abnahme der Kinderzahl je Ehe, der Rückgang der Zahl der Hausangestellten und nicht zuletzt die Zunahme der durchschnittlich kleineren sogenannten «Nichtfamilienhaushaltungen», die aus einzelnen oder mehreren, aber nicht durch nähere Verwandtschaft miteinander verbundenen Personen bestehen[1]. Leider lässt sich die Zahl dieser Nichtfamilienhaushaltungen für frühere Haushaltungszählungen nicht genau ermitteln, doch können sie wenigstens für 1950 auf rund 15 Prozent aller Privathaushaltungen geschätzt werden. 1960 wurden dann bereits 337300 solcher Nichtfamilienhaushaltungen gezählt; 1970 waren es 524600, was 21,3 bzw. 25,6 Prozent aller Privathaushaltungen entspricht. Vor allem hierin macht sich die Wohlstandssteigerung der letzten Jahrzehnte fühlbar, die es einerseits jüngeren Leuten gestattet, das Elternhaus zu verlassen und eine eigene Wohnung zu nehmen, es aber andererseits auch älteren verwitweten Einzelpersonen ermöglicht, ihre Wohnung beizubehalten anstatt, wie sie es früher getan hätten, zu verheirateten Kindern

[1] Ausser den aus Familien- und Nichtfamilienhaushaltungen bestehenden Privathaushaltungen gibt es noch Kollektivhaushaltungen (Anstalten, Heime, Pensionen usw.). Sie fallen zahlenmässig nicht stark ins Gewicht.

zu ziehen. Aber auch der starke Zustrom von Fremdarbeitern, die ohne ihre Familien in die Schweiz eingereist sind, hat wohl im Sinne der Vermehrung der Nichtfamilienhaushaltungen gewirkt.
Wenn sich auch – primär wohl als Folge, zum Teil aber auch als Ursache der Abnahme der Haushaltungsgrösse – die durchschnittliche Raumzahl im Gesamtbestand aller Wohnungen verringert hat, so ist doch auch die Wohndichte, worunter man die durchschnittliche Zahl der Bewohner je Wohnraum versteht, im Laufe der Jahrzehnte gesunken, und zwar zum Beispiel in der Stadt Zürich, für die Zahlen über einen etwas längeren Zeitraum hinweg vorliegen, von 0,96 Bewohnern je Wohnraum im Jahre 1930 auf 0,80 Bewohner im Jahre 1970. Es wäre jedoch verfehlt, deswegen von einer «Aufblähung» des Wohnungsverbrauchs zu sprechen, wie dies mitunter geschehen ist. Abgesehen davon, dass die Wohnräume in neueren Wohnungen im allgemeinen eher kleiner sind als in älteren, ist dies zum mindesten in dem Ausmasse, in dem sich der Rückgang der Haushaltungsgrösse aus der Änderung der Altersstruktur der Bevölkerung erklärt, keineswegs der Fall, da der Wohnraumbedarf je Kopf desto grösser ist, je kleiner die Haushaltung ist. Auch ist vernünftigerweise nicht zu erwarten, dass sich bei einer allgemeinen Hebung der Lebenshaltung ausgerechnet die Ansprüche an die Wohnungsgrösse und Wohnungsausstattung nicht erhöht haben sollten.
Wenn überhaupt von einer gewissen «Aufblähung» der Wohnungsnachfrage gesprochen werden kann, so ist dies am ehesten bei der starken Zunahme der Nachfrage nach Zweit- und Ferienwohnungen der Fall. Leider wurde der Bestand an Zweitwohnungen bei früheren Wohnungszählungen nicht erhoben. In der Wohnungsstatistik 1970 wurden 131219 Zweitwohnungen oder 5,9 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes von 2206908 Wohnungen ausgewiesen, doch ist es fraglich, ob alle Zweitwohnungen erfasst wurden und ob sich überdies nicht auch unter den 25206 von den Erhebungsstellen gemeldeten Leerwohnungen eine Anzahl Zweitwohnungen befindet. Die wesentlichen Faktoren für das starke Aufkommen von Zweitwohnungen waren von der allgemeinen Wohlstandszunahme abgesehen die Flucht in Sachwerte, die von dem Bedürfnis vieler Menschen, dem Lärm und Gestank sowie anderen Unzuträglichkeiten grösserer Städte zeitweise zu entfliehen, auf den Bau oder Erwerb einer zweiten Wohnung hingelenkt wurde, was durch den immer breiteren Schichten der Bevölkerung möglichen Besitz eines Motorfahrzeugs erleichtert wurde. Dazu kam eine bisher praktisch kaum beschränkte Nachfrage von nicht in der Schweiz wohnenden Personen nach Ferienwohnungen in der Schweiz.
Wenn wir uns nun den Aussichten für die Wohnungsproduktion in den kommenden Jahrzehnten zuwenden, so gehen wir dabei von der lehrreichen Studie Angelinis über die «Entwicklungsperspek-

tiven des schweizerischen Wohnungsbaus»[2] aus, ohne uns ihr in allen Teilen vorbehaltlos anzuschliessen.
Für die erforderliche Wohnungsproduktion ist in erster Linie die Entwicklung der Zahl der Haushaltungen massgebend[3]. Da sich diese direkt kaum vorausschätzen lässt, ist es zweckmässig, von der mutmasslichen Entwicklung der Wohnbevölkerung auszugehen und eine weitere Abnahme der Zahl der Personen je Haushaltung in Anschlag zu bringen. Die bei der raschen Bevölkerungszunahme in den sechziger Jahren bei Planern und in weiteren Bevölkerungskreisen kursierende Annahme, die Schweiz werde im Jahre 2000 bereits zehn Millionen Einwohner zählen, ist heute aufgegeben. Im Rahmen der St. Galler Perspektivstudien sind verschiedene Vorausschätzungen vorgenommen worden; nach der folgenden, der erwähnten Studie Angelinis entnommenen Tabelle ist im Jahre 2000 eher mit einer Wohnbevölkerung von rund 7064400 zu rechnen.

Voraussichtliche Entwicklung des Wohnungsbestandes 1970 bis 2000

Jahre	*Wohnbevölkerung*	*Personen je Wohnung*	*Besetzte Erstwohnungen*	*Zweitwohnungen*	*Leerwohnungen*	*Gesamter Wohnungsbestand*
1970	6 269 783	3,06	2 050 483	131 219	25 206	2 206 908
1980	6 563 432	2,84	2 310 254	220 579	46 205	2 577 038
1990	6 851 005	2,70	2 541 174	324 505	50 823	2 916 502
2000	7 064 396	2,56	2 758 452	465 959	55 169	3 279 580

Quelle: Angelini, a.a.O., S.3* und 13*.

Es mag sein, dass bei der vorstehenden Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung der Pendel nach der anderen Seite ausgeschlagen hat und mit einer etwas stärkeren Bevölkerungsvermehrung gerechnet werden darf, obwohl der Rückgang der Eheschliessungen und Geburten in den letzten Jahren zum Aufsehen mahnt. Andererseits scheint mir eine Abnahme der Personenzahl je Erstwohnung auf 2,56 im Jahre 2000 unwahrscheinlich, da zwar die zu kleineren Haushaltungen führende Alterung der Bevölkerung weitere Fortschritte machen wird, aber die Verlangsamung der Zunahme des BSP vor allem die Bildung von Nichtfamilienhaushaltungen bremsen dürfte. Im ganzen ist daher die Annahme von rund 2760000

[2] Schriftenreihe Wohnungsbau 27d, Eidg. Forschungskommission Wohnungsbau und der Delegierte für Wohnungsbau, St. Gallen/Bern 1974.
[3] Die Zahl der Haushaltungen deckt sich nicht genau mit der Zahl der besetzten Erstwohnungen, da es einerseits Haushaltungen ohne Wohnung und umgekehrt Wohnungen mit zwei Haushaltungen gibt. Doch ist der Unterschied belanglos.

besetzten Erstwohnungen im Jahre 2000 plausibel. Dagegen scheint mir eine Zunahme der Zweit- und Ferienwohnungen von 131000 auf 466000 unglaubhaft. Die Wohnungsnachfrage ist zwar wenig preiselastisch, aber doch fühlbar einkommensempfindlich; dies dürfte für die Nachfrage nach Zweitwohnungen noch deutlicher gelten als für die Nachfrage nach Erstwohnungen. Auch spricht eine sinnvolle Raumplanung gegen ein derartiges Überborden des Ferienhausbaus und mag mit der Verhinderung des Ausverkaufs des Schweizer Bodens Ernst gemacht werden. Auch ein dauernder Leerwohnungsvorrat von 2 Prozent aller Erstwohnungen scheint mir als zu hoch gegriffen. Wenn auch ein gewisser Leerwohnungsbestand unerlässlich ist, so gehen doch 2 Prozent für das ganze Land über die früher angenommenen Normen hinaus. Andererseits ist zu der für die Erweiterung des Wohnungsbestandes erforderliche Wohnungsproduktion noch eine gewisse Ersatzproduktion für Abbrüche und Zweckentfremdungen hinzuzurechnen; Angelini veranschlagt sie für die drei Jahrzehnte 1970 bis 2000 auf 8726 bzw. 11061 bzw. 13683 Wohnungen, wobei mich freilich seine Argumente für die starke Zunahme des Ersatzbedarfs nicht ganz überzeugen.

Die einfache Addition der verschiedenen Zahlen Angelinis ergibt eine erforderliche Gesamtproduktion für das Jahrzehnt 1971–1980 von 47739, für das Jahrzehnt 1981–1990 von 45007 und für das Jahrzehnt 1991–2000 von 49991 Wohnungen jährlich.

Aus den vorstehenden Erwägungen geht hervor, dass ich diese Zahlen für etwas zu hoch halte, wobei überdies für die nächsten Jahre auch der Umstand, dass schon ein beträchtlicher Leerwohnungsvorrat vorhanden ist, berücksichtigt werden muss. Aber auch wenn wir die Annahme des Bedarfs von 45000 bis 50000 neuen Wohnungen jährlich unverändert übernehmen, ergibt sich ein Rückgang der Wohnbautätigkeit gegenüber 1973/74 um rund 40 Prozent.

IV

Schwieriger als die Vorausschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs ist die der Entwicklung der übrigen *privaten, das heisst zur Hauptsache industriellgewerblichen Bautätigkeit.* Hängt diese doch noch unmittelbarer als der Wohnungsbau von der allgemeinen Konjunkturlage ab. So wurde der industriellgewerbliche Bau in den vergangenen Jahrzehnten durch die rasche Expansion des ganzen Industriesektors stark gefördert. Nachdem schon 1973 im Gegensatz zum Wohnungsbau ein gewisser Rückschlag festzustellen war, hat sich dieser 1974 verstärkt. Neben einer zurückhaltenden Investitionspolitik der Unternehmer haben dabei die Ende 1972 ergriffenen Massnahmen zur Konjunkturstabilisierung eine Rolle gespielt, da

die Unterstellung eines Grossteils der industriellgewerblichen Bauten unter die Ausführungssperre und die Kreditrestriktionen zusätzliche Dämpfungseffekte erzeugten. Trotz der Aufhebung bzw. Einschränkung dieser Massnahmen ist die Entwicklung des industriellgewerblichen Bausektors auch für 1975 kritisch zu beurteilen, da die Unsicherheit der Wirtschaftslage die Investitionsbereitschaft der Unternehmer weiterhin beeinträchtigen dürfte. Hierauf deuten auch die bisher vorhandenen, etwas spärlichen zahlenmässigen Indikatoren (Plananlagen, Baubewilligungen, Baukredite) hin.
Dagegen bestehen auf etwas längere Sicht gesehen gute Erholungschancen. Die Modernisierung älterer Anlagen lässt sich nicht dauernd aufschieben, ja, sie mag wegen der schärferen Konkurrenz im In- und Ausland unumgänglicher werden als je zuvor. Auch werden wenigstens in einzelnen Wirtschaftszweigen Erweiterungsbauten vorgenommen werden. Verlangsamt sich freilich das Wirtschaftswachstum in dem oben angenommenen Ausmass, so wird auch die industriellgewerbliche Bautätigkeit nicht wieder den Umfang annehmen, den sie in der Vergangenheit hatte. Doch wird die Rückbildung dieser Sparte der Bautätigkeit nicht entfernt so gross sein wie die des Wohnungsbaus. Der Erneuerung von Anlagen dürfte grösseres Gewicht zukommen als ihrer Erweiterung.

V

Der *öffentliche Bau* hat in der zweiten Hälfte der sechziger Jahre seine im Verhältnis zu den beiden anderen Bauarten stärkste Ausdehnung erfahren. Einesteils hatte sich seit dem Beginn des Jahrzehnts der Strassenbau stark ausgedehnt, anderenteils war ein beträchtlicher Hochbau nachzuholen. Vom Ende der sechziger Jahre an ist der Anteil der öffentlichen Bauten an der gesamten Bautätigkeit wieder etwa gesunken. Der gelegentlich erhobene Vorwurf, die öffentliche Hand sei durch ihre Bautätigkeit an der Beschleunigung der Inflation in den letzten Jahren schuld, besteht daher nicht zu Recht, um so weniger als wegen der langen Hintansetzung vieler dringender Bauten, die gerade mit Rücksicht auf die Überforderung des Baugewerbes immer wieder aufgeschoben wurden, noch ein grosser Nachholbedarf in der Infrastruktur unseres Landes besteht, wovon der grössere Teil auf Bauinvestitionen entfällt.
Das letzte Mehrjahresprogramm des Delegierten für Konjunkturfragen betreffend die öffentlichen Bauvorhaben vom Sommer 1973 sah für die Jahre 1974 bis 1978 eine Ausdehnung der öffentlichen Bautätigkeit gegenüber dem 1969 aufgestellten Programm vor. Abgesehen davon, dass ein Grossteil der Projekte noch nicht baureif war, dürfte die schlechte Finanzlage des Bundes und anderer öffentlicher Körperschaften zu einer wesentlichen Einschränkung in der Ausführung des vorgesehenen Programms führen. Die Finanz-

schwierigkeiten dürften sich vor allem im Strassenbau auswirken. Die öffentliche Bautätigkeit ist im Gegensatz zur privaten Bautätigkeit nicht konjunkturgebunden, da Renditeerwägungen keine Rolle spielen. Wieviel gebaut werden soll, ist Sache eines politischen Entscheids. Lange wurde und vielfach wird noch heute die Auffassung vertreten, die öffentliche Hand habe konjunkturausgleichend zu wirken. Im wirtschaftlichen Aufschwung habe sie mit ihren Investitionen zurückzuhalten und in der Rezession durch erhöhte Ausgaben unter Inkaufnahme von Defiziten die Wirtschaft anzuheizen. Diese Auffassung setzt voraus, dass in einer Rezession mit Arbeitslosigkeit die Preise fallen. Bei der heutigen sogenannten «Stagflation» (Stagnation plus Inflation) wäre jedoch jede Kaufkrafteinspritzung mittels Kreditfinanzierung gefährlich. Sie würde die Inflation verstärken, ohne eine wesentliche Besserung der Konjunkturlage zu bringen, da sie die Investitionsneigung der Unternehmer kaum fördern dürfte. – Auf die Dauer wird sich auch die öffentliche Bautätigkeit wieder beleben.

VI

Überblicken wir rückschauend noch einmal Entwicklung und Aussichten des Baugewerbes, so ist augenscheinlich, dass der *Wohnungsbau den neuralgischen Punkt* bildet. Weder die längerfristigen Aussichten für die industriellgewerbliche, noch die für die öffentliche Bautätigkeit bieten Anlass zu ernsthafter Besorgnis. Es wäre verfehlt, ihretwegen in einer Panikstimmung eine überstürzte Kehrtwendung in der bisher verfolgten Politik der Inflationsbekämpfung zu machen und dem Preisauftrieb erneut freie Bahn zu lassen. Der steile Aufstieg des Indexes der Konsumentenpreise im März mahnt zum Aufsehen.

Ernster ist die Rückbildung des Wohnungsbaus. Seine Überwachung ist eine Daueraufgabe des Staates. Dass diese in der Vergangenheit nur mangelhaft erfüllt wurde, ist kein Grund, die Dinge auch in Zukunft einfach gehen zu lassen. Das neue Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz bietet Ansatzpunkte für eine sinnvollere Wohnbaupolitik. Im Vordergrund muss dabei die Vorsorge für die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl preisgünstiger Wohnungen für die minderbemittelten Schichten der Bevölkerung stehen. Ich habe bisher den Wohnungsmarkt stets als eine Einheit betrachtet, bin mir aber seiner Differenziertheit bewusst. Die 30900 zuletzt gemeldeten, leeren Wohnungen kommen – von Ausnahmen abgesehen – für die Minderbemittelten aus preislichen Gründen kaum in Frage. Die Bereitstellung von 907 Millionen Franken für den Bau billigerer Wohnungen ist daher zu begrüssen. Daneben sind insbesondere auch regionale Unterschiede der Marktlage zu berücksichtigen, da die Gefahr besteht, dass wirtschaftlich schwächere

Landesteile von einer strukturellen Arbeitslosigkeit besonders hart getroffen werden. Jede Form differenzierter Hilfe kommt natürlich auch dem Wohnungsbau als ganzem zugute. Solange sie nur verhindert, dass der Wohnungsbau *unter* den langfristig erforderlichen Umfang sinkt, ist dagegen nichts einzuwenden. Und selbst wenn sie dazu führen sollte, dass die Produktion in diesem und im nächsten Jahr noch etwas über der Nachfrage liegt und der Leerwohnungsvorrat weiter leicht steigt, wäre dies in Kauf zu nehmen. Das Baugewerbe muss sich jedoch darüber klar sein, dass die langfristige Redimensionierung des Wohnungsbaus unerlässlich ist und dass das Ziel der Erhaltung der langfristig notwendigen Kapazität des Baugewerbes nicht dazu missbraucht werden darf, diese Redimensionierung möglichst lange zu verhindern. Die weitgehenden konjunkturpolitischen Forderungen des Baumeisterverbandes sind entschieden abzulehnen. Die bisher vom Bundesrat verkündeten Massnahmen gegen Beschäftigungseinbrüche sind erfreulicherweise allgemeinerer Natur und halten sich in bescheidenen Grenzen.