Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 48 (1973)

Heft: 1

Artikel: Das Wohnungswesen der Schweiz

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104167

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: 15.07.2025

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

Aus dem Bericht des Delegierten für Wohnungsbau, Ing. F. Berger

Das Wohnungswesen der Schweiz

1. Das Wohnungswesen im Rahmen unserer Gesellschaft und Wirtschaft

Das Wohnungswesen ist mit allen Bereichen des Lebens und unserer Wirtschaft so eng verbunden, dass sich seine Aufgaben nur im Rahmen einer umfassenden Gesellschafts- und Wirtschaftspolitik bewältigen lassen. Die Frage nach der Zielsetzung unserer Wohnungspolitik muss deshalb gleichzeitig die Frage nach den Zielen unserer Gesellschafts- und Wirtschaftspolitik einschliessen. Diese Feststellung macht die Wohnungspolitik zu einer äusserst schwierigen und umfassenden Aufgabe. Zu viele Grundlagen unseres Verhaltens sind heute in Frage gestellt und wir benötigen zweifellos ein neues politisches Leitbild, das dem technischen und wirtschaftlichen Fortschritt Rechnung trägt.

Solange uns dieses Leitbild fehlt, bleibt alles Stückwerk, was wir unternehmen. Wir benötigen neue Wertmassstäbe und Verhaltensnormen, die der Entwicklung Rechnung tragen. Die Begriffe von Freiheit, Eigentum, Chancengleichheit, Selbständigkeit müssen neu formuliert werden. Die aufbauenden Kräfte unseres Landes müssen sich zusammenfinden, um den Weg zum sozialen Frieden und zur allgemeinen Wohlfahrt zu weisen.

2. Formulierung der Wohnungspolitik

Wir stehen nun heute vor der Aufgabe, eine neue Wohnungspolitik zu formulieren, die den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen zu entsprechen vermag. Das Wohnungswesen ist in den letzten Jahren zu einem zentralen politischen Faktor geworden. Der soziale Friede und die Wohlfahrt unseres Landes werden wesentlich davon abhängen, ob es uns gelingt, die dringenden Aufgaben unseres Wohnungswesens zu bewältigen. Die sich mit wachsender Geschwindigkeit wandelnde Welt erlaubt es keinem Volk mehr, sich dem Zufall und den Emotionen zu überlassen. Wir dürfen uns dabei nicht nach Zielen orientieren, die aus der Mottenkiste des Klassenkampfes stammen und die noch in der Zeit der Armut formuliert wurden. Die Grundlagen für die Wohnungspolitik müssen von emotionellem und ideologischem Ballast befreit und auf ihre sachliche Substanz zurückgeführt werden. Sachlichkeit setzt aber Sachkenntnis voraus. Ohne gründliche Bestandesaufnahme kann die Wohnungspolitik leicht in persönlichen Gedanken und Wünschen befangen bleiben, wie die Auseinandersetzungen der letzten Jahre deutlich zeigen.

Noch nie in der Geschichte der westlichen Welt gab es eine Phase, in der so viele Menschen so grosse materielle und geistige Bewegungsfreiheit hatten wie heute. Und es dürfte wohl auch niemand mehr bestreiten, dass wir den erreichten Wohlstand unserer freien Marktwirtschaft verdanken. Trotzdem erleben wir heute den «Aufstand» der jungen Generation, die unsere Freiheit als hohl, geistig arm und selbstsüchtig bezeichnet. Der erzielte Wohlstand sei öde, weil ohne tieferen menschlichen Sinn und weil er zu einer Übernutzung unserer menschlichen Grundlagen geführt habe. Das nützlichkeitsorientierte Ordnungskonzept wird abgelehnt.

Wir müssen diese Kritik an unserer bestehenden Ordnung ernst nehmen. Sie trifft im Kern viele bestehende Missstände, die es zu beheben gilt. Wir wissen, dass eine freie Marktwirtschaft an sich blind für die sozialen Belange ist – sie ist leistungsorientiert. Hier gilt es nun, eine echte Synthese zwischen der Freiheit der Einzelpersönlichkeit und der sozialen Bindung durch Belange des Gemeinwohls zu finden. Dabei müssen wir ein grösstmögliches Mass an Freiheit, Eigenständigkeit und Selbstverantwortlichkeit wahren. Was der Einzelne aus eigener Initiative und mit seinen eigenen Kräften leisten kann, soll ihm nicht entzogen und der Gesellschaftstätigkeit zugewiesen werden. Wir wollen den sozialen Ausgleich und die Harmonisierung des Wohlstandes nicht mit Unfreiheit erkaufen.

Wir sind auch im Wohnungswesen der Überzeugung, dass in unserem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leben die Kräfte der Eigenverantwortung und der Eigeninitiative mehr vermögen als staatliche Zwangswirtschaften und Dirigismus.

3. Der Staat und das Wohnungswesen

Wenn der Staat heute neue und umfassende Aufgaben auf dem Gebiete des Wohnungswesens übernehmen soll, so darf das nur mit dem Ziele geschehen, bestmögliche Verhältnisse zu schaffen. Auch die Leistungsfähigkeit des Staates ist begrenzt und er ist heute bereits auf vielen Gebieten überfordert. Trotzdem muss er immer neue Aufgaben übernehmen.

Der Staat war nie mächtiger als heute. Er durchdringt immer mehr das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben. Gemessen an den Aufgaben benötigen wir einen starken und leistungsfähigen Staat. Doch scheint es, dass der Bürger immer weniger an den Staat glaubt, obwohl er ihm immer neue Aufgaben anvertraut. Nur mit grösstem Misstrauen gibt er ihm die nötigen Mittel, um die Aufgaben bewältigen zu können, die er von ihm verlangt.

Man erwartet vom Staat Wunder und ist enttäuscht, wenn er sie nicht vollbringen kann. So glauben viele, dass sich die Probleme des Wohnungswesens von selbst erledigen, wenn man die entsprechenden Aufgaben dem Staat übertrage, dass die staatliche Umverteilung des Reichtums wirtschaftliche Probleme löse, die z. B. in einer unzureichenden Produktion wurzeln. Sobald das «böse Privatinteresse» einmal ausgeschaltet sei, werde sich der richtige Handlungsablauf aus den Tatsachen ergeben, und die Entscheidungen würden rational und automatisch sein. Diese Ideologen übersehen die Tatsache, dass z. B. die Wohnverhältnisse in unserer freien Wirtschaft entscheidend besser sind als in Staaten mit einer kommunalen Wohnungsversorgung. Der Staat ist naturgemäss ein schlechter Manager. Die geringere Leistungsfähigkeit des Staates wird deshalb auch bei der Verwirklichung sozialer Ziele zu einer «Wiederentdeckung» des Marktes führen müssen. Den sozialen Problemen wird man deshalb häufiger mit einer Einkommensstrategie als mit einer Dienstleistungsstrategie begegnen müssen. Dienstleistungen sollen soweit als möglich privatwirtschaftlich erbracht werden.

Viele Aufgaben werden aber auch in Zukunft nur vom Staate bewältigt werden können. Wir sind deshalb in jedem Falle dringend daran interessiert, die Leistungsfähigkeit des Staates zu heben. Wir benötigen eine ausgezeichnete Bürokratie. Neben ausreichenden materiellen Grundlagen muss vor allem auch der soziale und gesellschaftliche Status des Beamten und seine Selbständigkeit gehoben werden. Nur so wird es uns gelingen, die erforderlichen Führungskräfte zu gewinnen.

Auf dem Gebiete des Wohnungswesens müssen die Möglichkeiten und Grenzen des Staates sorgfältig ermittelt werden. Zweifellos ist er dafür verant-

wortlich, dass die Voraussetzungen für eine gesunde Entwicklung des Wohnungswesens vorhanden sind. Durch Gesetze und Verordnungen steuert er jede Bautätigkeit und damit auch die Gestaltung unserer Umwelt. Mit den künftigen Gesetzen über den Umweltschutz und die Raumplanung erhält der Staat neue, sehr weitgehende Kompetenzen. Er wird diese in den Dienst des Menschen und des Wohnungswesens stellen müssen. Er steht vor gewaltigen, kaum lösbaren Problemen. Es muss deshalb heute mit allem Nachdruck gefordert werden, dass dem Staat nur diejenigen Aufgaben überbunden werden, die nur er zu lösen vermag.

Schliesslich muss auch darauf hingewiesen werden, dass der Staat kein Fabelwesen darstellt, das im Himmel frisst und auf Erden gemolken werden kann. Die vielfältigen staatlichen Hilfen auf den Gebieten des Gesundheits-, Bildungs-, Wohnungswesens, der Altersvorsorge, der Raumplanung, des Umweltschutzes usw. müssen von der Volkswirtschaft zuerst verdient werden. Die Gesamtausgaben von Bund, Kantonen und Gemeinden sind in den letzten Jahren ausserordentlich angestiegen.

Die öffentlichen Ausgaben sind rascher gewachsen als das Bruttosozialprodukt. Der Ausbau der Altersvorsorge und des Gesundheitswesens, die Raumplanung und der Umweltschutz werden gewaltige zusätzliche Mittel beanspruchen.

Dabei muss beachtet werden, dass der Anteil der aktiven Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung zurückgeht. So fiel dieser von 49,3% im Jahre 1960 auf 47,9% im Jahre 1970. Der Anteil der schweizerischen Erwerbstätigen betrug 1960 noch 46,5 und 1970 noch 45,2%. Die wachsenden Soziallasten werden vorwiegend vom aktiven Bevölkerungsteil getragen werden müssen. Ein abnehmender, aktiver Bevölkerungsteil wird die zunehmenden Soziallasten eines wachsenden, inaktiven Bevölkerungsteils tragen müssen.

4. Die Funktion der Wohnung in unserer Gesellschaft

Die Sicherung einer genügenden Wohnungsversorgung kann sich dabei nicht nur auf die physischen Bedürfnisse – auf das Dach über dem Kopf – beschränken. Vielmehr muss in zunehmendem Masse auch den qualitativen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. So wird die ganze Umwelt, das kulturelle und soziale Versorgungsniveau, die Verbindung zum Arbeitsplatz, zu den Erholungsräumen, zu den Einkaufseinrichtungen für die Entwicklung des Menschen, der Familien und der Gesellschaft von entscheidender Bedeutung. In unserer so sehr ineinander verzahnten Gesellschaft kann die Wohnung nicht mehr isoliert betrachtet werden. Nachdem bald der überwiegende Teil unserer Bevölkerung in den Städten wohnen wird, muss der Wohnungsbau, Städtebau und die Raumordnung als ein Ganzes gesehen werden. Die Raumordnungspolitik und der Umweltschutz bilden deshalb einen integrierenden Bestandteil der Wohnungspolitik des Bundes.

In zunehmendem Masse hat die Wohnung nicht nur vor Witterungseinflüssen, sondern auch vor Lärm, insbesondere des Verkehrs, zu schützen. Die negativen physischen und psychischen Auswirkungen von Lärm auf die Gesundheit des Menschen sind erwiesen. Der Mensch ist heute mehr denn je darauf angewiesen, zumindest in seiner Wohnung einen angemessenen Schutz vor Lärm zu finden. In der modernen Gesellschaft gewinnt die Wohnung als Refugium, in dem sich der Mensch frei entfalten kann, und in dem er vor der Reizüberflutung und einseitiger psychischer Beanspruchung geschützt ist, besondere Bedeutung. Sie wird damit zu einem gewichtigen gesellschaftlichen Faktor. Die Wohnung ermöglicht auch räumliche Standgewinnung und Verwurzelung und wird so zu einem Faktor der Kontinuität und Beständigkeit. In einer Gesellschaft, in der soziale Dynamik und Mobilität eine Intensität erreicht haben, die zu schwerwiegenden sozialen Spannungen und Störungen führen, müssen die Wohnung und das Wohnen tendenziell als Stabilisierungsfaktoren angesehen werden. Allerdings darf dabei nicht übersehen werden, dass unsere moderne Gesellschaft eine räumliche Bindung durch die Wohnung ablehnt. Die Anforderungen an eine Wohnung ändern sich im Entwicklungsgang des Menschen und der Familien laufend. Sie sind abhängig von der Haushaltgrösse, von der Familienstruktur, vom jeweiligen Wachstumsstand, von Einkommen, von Arbeitsort, von der baulichen Umwelt. Junge Bewohner haben andere Bedürfnisse als die Betagten, kleine Familien andere als grosse. Je nach Beruf und Ausbildung ändern sich die Ansprüche an die Wohnung. Mit steigendem Einkommen wachsen die Ansprüche an Komfort und Raum. Dem dauernden Wandel der Wohnbedürfnisse des Menschen und der Familien kann nur durch Wohnungswechsel entsprochen werden. Dieser muss deshalb so leicht als möglich gemacht werden.

5. Die bisherige Entwicklung: Bauwirtschaft und Wohnungswesen

Bei der Bewältigung der Aufgaben auf dem Gebiete des Wohnungswesens kommt unserer Bauwirtschaft eine massgebende Bedeutung zu.

Wie in allen Industrieländern ist bei uns das Bauwesen zu einem zentralen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Faktor geworden. Das erarbeitete Gesamtbauvolumen betrug letztes Jahr rund 20 Mia Franken. Das sind 20% des erreichten Bruttosozialproduktes von 100 Mia Franken. Die Bauwirtschaft stellt damit den grössten Wirtschaftszweig unseres Landes dar, und kein Land wendet für bauliche Investitionen einen so hohen Anteil am Bruttosozialprodukt auf wie die Schweiz. Ein Überblick auf die Bautätigkeit der letzten zehn Jahre zeigt die enorme Entwicklung unserer Bauwirtschaft auf:

Zu laufenden Preisen berechnet:

	Wohnungsbau	öffentl. Bau	Gesamtbauvolumen
1961	3,061 Mia	2,031 Mia	7,503
1962	3,226	2,523	8,515
1963	3,568	3,172	9,998
1964	4,207	3,807	11,706
1965	4,268	3,960	11,744
1966	4,325	4,332	11,921
1967	4,258	4,539	12,052
1968	4,465	4,768	12,604
1969	5,218	5,221	14,015
1970	6,057	6,006	16,311
	42,653	40,359	116,369

Im Mittel dieses Jahrzehnts beanspruchte der Wohnungsbau 37% und der öffentliche Bau 35% des Gesamtbauvolumens.

Vergleichen wir die öffentlichen Ausgaben von 1961–1970 von 131 Mia Franken mit dem öffentlichen Bauvolumen von 40 Mia, so stellt man fest, dass in dieser Zeit über 30% aller öffentlichen Ausgaben durch Bauinvestitionen bedingt worden sind. Die zentrale Bedeutung der Bauwirtschaft wird auch hier offensichtlich.

Unsere Bauwirtschaft musste in den letzten 25 Jahren ihre Kapazität mehr als vervierfachen. Der Anteil des Wohnbauvolumens an der gesamten Bautätigkeit betrug dabei rund 37%. Zieht man in Erwägung, dass der Wohnungsbau direkt viele Infrastrukturbauten bedingt, so kann rund die Hälfte des gesamten Bauvolumens auf den Wohnungsbau zurückgeführt werden. Er stellte die wichtigste Komponente der Bautätigkeit dar und ist wesentlich für den «Bauboom» der letzten Jahre verantwortlich. Hier wird auch eine der Zielkonflikte zwischen den Massnahmen des Bundes zur Förderung des Wohnungsbaues und zur Stabilisierung des Baumarktes offensichtlich. Eine weitergehende Förderung des Wohnungsbaues hätte zu vermehrten Engpässen bei der Baukapazität und der Infrastruktur geführt und damit zweifellos preistreibend gewirkt.

Baukapazität und Baurationalisierung

Es fehlen uns heute noch gesicherte Prognosen über die Entwicklung der Bautätigkeit. Doch weisen alle Zukunftsprognosen eine stetige Zunahme des Bauvolumens auf. Dabei wird es zu einer eindeutigen Verlagerung des Schwergewichtes der Produktion zugunsten des öffentlichen Baues bei einem gleichzeitig rückläufigen Anteil des Wohnungsbaues kommen. Diese Umstrukturierung drängt sich wegen des erheblichen *Nachholbedarfs im Infrastrukturbereich* auf, während vor allem beim Wohnungsbau – aber auch beim gewerblichen Bau – nur noch der laufend hinzukommende Neu- und Ersatzbedarf massgebend ist. Eine erhöhte Bedeutung wird der Binnenwanderung und den unterschiedlichen regionalen Entwicklungen zukommen, indem vor allem mit einer weiteren Bevölkerungskonzentration und Wirtschaftsexpansion in den grossen Ballungszentren gerechnet wird.

Der gesamte *öffentliche Bau* wird bei uns *bald 50% des Gesamtbauvolumens* beanspruchen. Aus dieser Feststellung ergibt sich die grosse Verantwortung der öffentlichen Hand für die Entwicklung unserer Bauwirtschaft. Der Bund ist sich dieser Verantwortung wohl bewusst und unterzieht gegenwärtig seine Bauorganisation einer grundlegenden Revision, um den künftigen Anforderungen gerecht werden zu können.

Wir wissen heute alle, dass wir das steigende Bauvolumen mit einem *konstanten oder gar sinkenden Bestand an Arbeitskräften* bewältigen müssen. Ein Blick auf den Beschäftigungsindex zeigt dies sehr deutlich. Von 1966 bis 1971 stieg der Index der Gesamtbeschäftigung um rund 3,6% – die Beschäftigtenzahl nahm also nur gering zu. Doch fand eine sehr starke Umverteilung der Arbeitskraft zwischen den Wirtschaftsgruppen statt.

Die Banken konnten ihren Bestand um *55%*, die chemische Industrie um *25,3%*, die PTT um *9,7%* erhöhen. Demgegenüber konnte die Bauwirtschaft ihren Bestand nur knapp halten und das nur durch einen massiven Zuzug von Saisonarbeitern.

Diese Feststellung muss uns alarmieren. Die stetige Zunahme des Bauvolumens kann also nur noch durch eine Steigerung der Produktivität, durch die *Baurationalisierung* bewältigt werden. Bereits heute berührt die Nachfrage nach Bauleistungen die Kapazitätsgrenze unserer Bauwirtschaft. Übersteigt die Nachfrage die Leistungsfähigkeit, so leidet darunter erfahrungsgemäss zuerst der Wohnungsbau. Denkt man über den Wohnungsbau hinaus an die übrigen Bauaufgaben der Zukunft, so erscheint eine Steigerung der Produktivität geradezu als lebensnotwendig. Andernfalls müsste sehr bald ein Missverhältnis zwischen den baulichen Anforderungen unserer modernen Gesellschaft und den tatsächlichen Produktionsmöglichkeiten der Bauwirtschaft eintreten.

Es ist deshalb verständlich und notwendig, dass der Bund im Rahmen seiner Wohnungspolitik grosse Anstrengungen unternimmt, die Baurationalisierung zu fördern.

Eine entscheidende Verbesserung der Produktivität im Bauwesen kann nur noch durch eine *weitergehende Industrialisierung und Mechanisierung der Bauproduktion* erzielt werden. Dazu sind grosse Serien und Marktgebiete erforderlich. Nur durch *Normierung und Standardisierung* von Bauten und Bauteilen lassen sich aber grosse Serien erzielen. Mit der Wirtschaftsintegration werden auch grosse Baumärkte entstehen, mit welchen sich unsere Bauwirtschaft auseinandersetzen muss.

Da sich die gesamte Bauproduktion im Rahmen von gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen abspielt, müssen diese den Produktionsbedürfnissen angepasst werden. Der neue Verfassungsartikel über die Wohnbauförderung gibt deshalb dem Bund die Befugnis, die für die Baurationalisierung nötigen rechtlichen Vorschriften zu erlassen. *Damit erhält der Bund erstmals die Kompetenz, in die kantonalen und kommunalen Baugesetze einzuwirken.* Seine künftigen Massnahmen auf diesem Gebiete muss er aber auf gesicherte Grundlagen abstützen können. Diese lassen sich aber nur durch umfassende *Forschungs- und Entwicklungsarbeiten* gewinnen, und so ist es zweifellos mit eine Aufgabe des Bundes, sie zu fördern und durch entsprechende Impulse vorwärts zu führen. Diese muss über die eigentlichen Produktionsbedürfnisse hinausgehen. Die Bauproduktion gewinnt – insbesondere in unserem dicht besiedelten Land – entscheidende Bedeutung, indem durch sie unsere bauliche Umwelt gestaltet wird. Diese stellt für den überwiegenden Teil unseres Volkes den eigentlichen Lebensraum dar, in dem es lebt, arbeitet und sich vergnügt.

Die Bauwirtschaft hat in den letzten Jahren grosse Anstrengungen unternommen, um die Produktivität anzuheben. So konnte sich bei praktisch gleicher Beschäftigungszahl das reale Bauvolumen seit 1966 um 24% steigern. Trotz dieser ausserordentlichen Leistung liegt der Lohnanteil in der Bauwirtschaft noch immer sehr hoch. Lohnerhöhungen wirken sich deshalb entsprechend stark auf die Baupreise aus. Die Bauwirtschaft muss aber der allgemeinen Lohnentwicklung folgen, wenn sie das Arbeitskräftepotential erhalten will. Die Arbeit in der Bauwirtschaft ist nicht so attraktiv, wie z. B. in der Industrie. Um eine Abwanderung der Arbeitskraft in andere Wirtschaftszweige zu dämpfen, müssen deshalb auch die materiellen Bedingungen des Bauarbeiters den Bedürfnissen angepasst werden.

Baupreisentwicklung

Der Zwang zur Baurationalisierung geht aber nicht allein von Kapazitätsüberlegungen aus. Die wirtschaftlichen und sozialen Aspekte sind ebenfalls von entscheidender Bedeutung.

So ist die *Entwicklung der Mieten* neuer Wohnungen direkt von der Entwicklung der Baupreise abhängig. Gelingt es nicht, die Baupreissteigerungen in tragbaren Grenzen zu halten, wird es auch nicht gelingen, die Mietpreissteigerungen zu dämpfen und das Wohnungsproblem zu lösen. Die nachfolgenden Zahlen zeigen die sehr ungünstige Entwicklung der Baupreise im letzten Jahrzehnt.

	Lebenskosten-index	Baukosten-index Zürich	Mietindex	Index des Arbeitereinkommens
1961	185,7	240	153,3	287
1962	194,6	259	161,4	310
1963	200,7	280	168,2	334
1964	208,0	299	179,3	363
1965	213,8	311	190,8	389
1966	225,3	319	206,1	415
1967	233,1	321	223,8	452
1968	240,0	324	239,9	479
1969	246,0	338	254,9	504
1970	255,0	379	271,2	544
1971	271,0	424	295,1	609
Steigerung 62–71	+ 39%	+ 64%	+ 83%	+ 96%

Kubikmeterpreis: 1939 50.25/m³ 1971 221.88/m³

Betrachten wir die letzten sechs Jahre und vergleichen die Preisentwicklung seit September 1966, so stellen wir folgende Indexstände fest:

Lebenskosten	127,9	(Juli 1972)
Baukostenindex	146,3	(Juli 1972)
Mietindex	155,1	(Juli 1972)

Nachdem die Miete in den letzten Jahren zu einem *Hauptteuerungsfaktor* geworden ist, steht sie im Vordergrund der öffentlichen Auseinandersetzungen und ist zu einem sozialpolitischen Problem ersten Ranges geworden. Die Miete ist im Landesindex der Konsumentenpreise mit *17%* gewichtet und übt deshalb einen massgebenden Einfluss auf die Entwicklung der Lebenskosten aus.

Grundsätzlich muss man festhalten, dass von der Teuerung und Inflation vor allem die schwächeren Wirtschaftssubjekte betroffen werden. Dazu gehören vor allem *unsere Betagten.* Die aktive Bevölkerung konnte die Teuerung dank der günstigen Lohnentwicklung kompensieren. Verglichen mit der Vorkriegszeit liegt das Lohnniveau heute für das Total aller Arbeiterkategorien um *551%* höher, was einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von *6,0%* entspricht. Allein zwischen Oktober 1970 und Oktober 1971 stiegen die Löhne um *12,4%* und in der gleichen Periode des Vorjahres um *9,5%.*

Vergleicht man den Lohnindex von *651* mit dem entsprechenden Lebenskostenindex von *275,* so stellt man fest, dass sich seit 1939 die realen Verdienste mehr als verdoppelt haben. Die Reallöhne der Arbeiter lagen im Oktober 1971 um 136% über dem Vorkriegsstand. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme von 2,7%.

Diese Lohnentwicklung hat dazu geführt, dass die *mittlere Haushaltbelastung* durch die Miete von Arbeiterfamilien von *17,8%* in den Jahren 1936/37 auf *13,4% im Jahre 1970* gesunken ist.

Bei der Beurteilung dieses günstigen Mittelwertes muss aber dem Umstand Rechnung getragen werden, dass bei den Wohnungen sämtliche Bauperioden, also alte, neue und neueste Wohnungen je im Verhältnis ihres tatsächlichen Bestandes berücksichtigt werden. Die neuen Mieten liegen über das Doppelte über den Mittelwerten. Deshalb entsteht für die Neumieter trotz der günstigen Mittelwerte eine echte Mietzinsnot.

Die grossen Mietzinsdifferenzen wirken sich willkürlich und zufällig auf die Mieter aus. Für den gleichen Wohnwert muss ein völlig ungleicher Preis bezahlt werden. Die einen werden ohne Verdienst bevorzugt, und die andern ohne Schuld benachteiligt. Hier muss sich nun der Staat um einen sozialen Ausgleich bemühen und allen Bevölkerungsschichten eine angemessene Wohnungsversorgung sicherstellen. Der Bund wird deshalb durch verschiedene Massnahmen neue Wohnungen verbilligen, um die grossen Differenzen abzubauen und den einkommensschwachen Mitbürgern die Wohnungsversorgung zu erleichtern.

Wohnungsproduktion

Sehr erfreulich hat sich in unserem Land die Wohnungsproduktion entwikkelt. Seit 1946 wurden bei uns 1,1 Mio Wohnungen oder die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes erstellt. In einer Generation haben wir also die Hälfte unserer baulichen Umwelt geschaffen - welch ungeheure Leistungen, welche Summe verpasster Gelegenheiten. Von *1961-1970* wurden 571434 Wohnungen und im letzten Jahr 65248 Wohnungen erstellt.

Mit einer Produktion von über 10 Wohnungen auf 1000 Einwohner nimmt die Schweiz eine weltweite Spitzenstellung ein. Kein Land wendet für den Wohnungsbau einen so hohen Anteil am Bruttosozialprodukt auf wie die Schweiz. Unsere Wohnungsproduktion weist einen wachsenden Komfort und eine zunehmende Durchschnittsgrösse auf. Von der gesamten Produktion entfielen auf Wohnungen mit

	1969	1970	1971
1-Zimmer	10,9%	10,3%	10,8%
2-Zimmer	13,1%	14,0%	13,2%
3-Zimmer	30,3%	29,1%	28,6%
	54,3%	53,4%	52,6%
4-Zimmer	27,6%	28,3%	28,5%
5-Zimmer	12,3%	12,4%	12,6%
6 und mehr	5,8%	5,9%	6,3%
	45,7%	46,6%	47,4%

Also rund die Hälfte aller Wohnungen wiesen 4 und mehr Zimmer auf. Die Vergleiche mit früheren Jahren zeigen eine Tendenz zur grösseren Wohnung. Zieht man noch die rasche Komfortsteigerung unserer Wohnungen in Betracht, so wird offensichtlich, dass die Mietpreiserhöhungen nicht nur durch die Baupreissteigerungen verursacht werden.

Wohnungsbedarf - Bedarfsinflation

Wenn es trotz der ausserordentlich hohen Wohnungsproduktion der letzten 25 Jahre nicht zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt gekommen ist, so liegt der Grund vor allem im sprunghaft gestiegenen Bedarf. Eine Analyse der Wohnungsnachfrage ergibt, dass die *Bevölkerungsbewegung,* die *Desintegration der Familien,* die *Einkommensverhältnisse,* die *Verstädterung,* die *Wohnsitten* und die *Mietpreise* die wichtigsten Faktoren darstellen, welche den Bedarf bestimmen.

Bevölkerungsbewegung

Von grundlegender Bedeutung ist die Bevölkerungsbewegung. Es ist deshalb naheliegend, den Bevölkerungsfaktor ins Zentrum der Bedarfsprognose zu stellen. Einerseits sollen die Jahre 1960-1970 analysiert und andererseits eine Prognose bis zum Jahre 2000 aufgestellt werden.

Insgesamt wurden am 1. Dezember 1970 in der Schweiz *6270000* Einwohner gezählt, *840000 oder 15,5%* mehr als zehn Jahre zuvor. Von dieser Zunahme entfielen rund *500000 oder drei Fünftel auf Ausländer,* so dass damit die Bevölkerungszunahme des ausländischen Bevölkerungsteils jene der Schweizerbürger überstieg. Der Anteil der Schweizer an der Gesamtbevölkerung fiel von 89,2% auf 82,8%.

Der aussergewöhnliche Anstieg der gesamten Wohnbevölkerung in den letzten zehn Jahren, der im wesentlichen auf den starken Zustrom von Ausländern zurückzuführen ist, wird *sich nicht mehr fortsetzen.*

Ohne Berücksichtigung der Einbürgerung wird sich die Zahl der Schweizer bis im Jahr 2000 pro Jahr um durchschnittlich 32000, die Zahl der Ausländer um 14000 erhöhen. Die *Wohnbevölkerung wird also noch um rund 46000 Personen* - gegenüber 84000 im letzten Jahrzehnt - *pro Jahr zunehmen.* Die gesamte Wohnbevölkerung der Schweiz wird im Jahre 2000 rund 7,6 Mio Einwohner umfassen. Die durchschnittliche Zuwachsrate bis zur Jahrhundertwende wird also etwa *0,68%* betragen. Diese auffallende Abflachung des demographischen Wachstums ist vor allem eine Folge der restriktiven Fremdarbeiterpolitik und der *sinkenden Geburtenüberschussrate.* Diese betrug 1970 noch 6,7 auf 1000 Einwohner, gegenüber 7,9 im Jahre 1960.

Bei der Beurteilung dieser langjährigen Prognose muss auf die Schätzung des eidgenössischen statistischen Amtes hingewiesen werden, welche für Anfang 1972 mit einer Einwohnerzahl von 6253000 Personen rechnet. Diese Zahl liegt um rund 16500 Personen oder um etwa ein Viertelprozent unter dem bei der Volkszählung vom 1. Dezember 1970 ermittelten Ergebnis.

Am meisten sticht die rückläufige Bewegung der städtischen Wohnbevölkerung hervor. Von den insgesamt *16 Städten mit 30000* und mehr Einwohnern weisen *13 Rückgänge* auf: Ausnahmen sind einzig Freiburg, Köniz und Chur.

Die grössten Bevölkerungsverluste sind in den *fünf Grossstädten* eingetreten. Diese werden auf - *30600 Personen geschätzt.* Dieser verminderten Einwohnerzahl standen 5548 Wohnungen mehr zur Verfügung, so dass die Wohndichte weiterhin gesunken ist. Erstmals kam es im letzten Jahrzehnt vor, dass un-

sere fünf Grossstädte eine negative Wachstumsrate aufwiesen. Ihre Gesamtbevölkerung nahm um 3696 Personen oder um 0,3% ab. In der gleichen Zeit wurden in diesen Städten aber 78000 Wohnungen gebaut. Die Wohndichte sank in diesen Städten auf 2,47 Personen pro Wohnung – während sie in allen Städten zusammen 2,85 Personen betrug. Heute wohnen noch 17% der Bevölkerung in diesen Grossstädten, während ihr Anteil 1960 noch 20% betragen hat. Eine Verlagerung in die Agglomerationen und eine Entleerung der Kernstädte ist unverkennbar.

Auf jeden Fall entsteht gegenwärtig kein Bedarf an Wohnraum infolge der Bevölkerungsbewegung – im Gegenteil. *Die gesamte Wohnungsproduktion seit dem 1. Dezember 1970 bis heute von über 120000 Wohnungen* wurde durch den Mehrbedarf an Wohnraum pro Kopf der Bevölkerung, durch die Wanderbewegungen innerhalb des Landes (Konzentration und Entleerung), Zweitwohnungen, Zweckentfremdungen und Abbrüche beansprucht.

Gehen wir von der heutigen Belegungsdichte von *3 Personen pro Wohnung* aus, so betrug der demographische Wohnungsbedarf im letzten Jahrzehnt rund *280000 Wohnungen* oder *28000 Wohnungen pro Jahr.* Wir haben aber in der gleichen Zeit *571000 Wohnungen oder 57100 Wohnungen* pro Jahr gebaut. Nur die Hälfte der gesamten Wohnungsproduktion wurde durch die Bevölkerungsvermehrung beansprucht.

Gehen wir für die Zukunft von einer Belegungsdichte von *2,75 Personen pro Wohnung* aus, so beansprucht die prognostizierte jährliche Bevölkerungszunahme von 46000 Personen nur noch rund 17000 Wohnungen – im laufenden Jahr werden rund *70000 Wohnungen gebaut.*

Wohndichte

Bei einer Wohnbevölkerung von *5429061* Personen und einem Bestand von *1581000* besetzten Wohnungen stellte sich die Belegungsdichte am 1. Dezember 1960 im gesamtschweizerischen Durchschnitt auf *3,435* Personen pro Wohnung, nachdem sie am 1. Dezember *1950 noch 3,645* betragen hatte. Der Bestand an besetzten Wohnungen ist im Jahrzehnt *1950–1960* um *286892 Wohnungen* angestiegen, während er unter Konstanz der Belegungsdichte lediglich um *195000* hätte zunehmen müssen. Die zusätzlich in Erscheinung getretene Nachfrage von *91000 Wohnungen* ist Wandlungen bei den nicht-demographischen Bestimmungsfaktoren der Wohnungsnachfrage – wie Einkommensverhältnisse, Wohnsitte und Mietpreise – zuzuschreiben. Im letzten Jahrzehnt hat sich diese Entwicklung beschleunigt.

Bei einer Wohnbevölkerung von *6269783 Personen* und einem Bestand von *2051592 besetzten* Wohnungen stellte sich die Belegungsdichte am 1. Dezember 1970 im gesamtschweizerischen Durchschnitt auf *3,06 Personen* pro Wohnung. Der Bestand an besetzten Wohnungen ist im Jahrzehnt 1960–1970 um *470592* Wohnungen angestiegen, während er unter Konstanz der Belegungsdichte lediglich um *244752* hätte zunehmen müssen. Wie bereits erwähnt, wäre also nur rund die Hälfte der Wohnungsproduktion für die Deckung des demographischen Bedarfs notwendig gewesen.

Würde heute die Wohndichte noch *3,645 Personen betragen, wie im Jahre 1950,* so wären rund *1,72 Mio Wohnungen* besetzt und der Leerwohnungsbestand würde über *330000 Wohnungen ausmachen.* Bei der Wohndichte von 1960 blieben noch 225000 Wohnungen leer. Bei dieser Betrachtung wurden die zweckentfremdeten Wohnungen, die Zweitwohnungen und die Abbrüche nicht mitgezählt.

Im letzten Jahrzehnt wurden 571434 Wohnungen gebaut. Davon gingen durch Abbrüche rund 32000 Wohnungen verloren. Im letzten Jahr wurden insgesamt 4728 Wohnungen abgebrochen. Gemessen am Gesamtbestand von über 2 Mio Wohnungen ist diese Abbruchquote *äusserst gering.* Bei der raschen Überalterung unseres Wohnungsbestandes müssen wir in Zukunft mehr Wohnungen, die nicht mehr minimalen Ansprüchen genügen, abbrechen, wenn wir den allgemeinen Wohnstandard der Entwicklung anpassen und Slumbildungen vermeiden wollen. Gerade unsere Betagten sind auf einen hohen Wohnkomfort angewiesen. Selbstverständlich können die alten Wohnungen auch saniert werden. Die Sanierung hat aber nur dann einen Sinn, wenn diese zu einem günstigeren Preis zum gleichen Ziel führt wie der Neubau.

Vom Nettozuwachs an Wohnungen von 1961–1970 von rund 540000 Wohnungen wurden durch die Zunahme der Haushaltungen rund 470000 beansprucht. Demnach entfielen auf *Zweitwohnungen und auf zweckentfremdete Wohnungen* rund 70000 Einheiten oder *7000 pro Jahr.* Dieser Anteil ist kleiner, als allgemein angenommen wurde.

Analyse der Haushaltgrössen

Die Personenzahl pro Haushalt hat sich rasch verkleinert.

Heute leben in 20% oder einem Fünftel der besetzten Wohnungen nur 1 Person und in 28% nur 2 Personen. Praktisch die Hälfte aller besetzten Wohnungen werden nur von einer oder zwei Personen bewohnt. *25 Prozent der Bevölkerung beanspruchen 48% der besetzten Wohnungen.* Die Kleinhaushalte mit 1 bis 4 Personen beanspruchen 1728977 Wohnungen oder rund 84% des Bestandes, während ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung nur 66 Prozent beträgt.

Die rasche Zunahme der Kleinhaushalte ist vor allem auf die Desintegration der Familien, den zunehmenden Wohlstand und die Überalterung der Bevölkerung zurückzuführen.

Es ist eine alte Erkenntnis, dass *die Wohnungsnachfrage vom Einkommen abhängt;* in der Regel ist die Nachfrage um so stärker, je höher das Einkommen liegt. Die Verstärkung der Wohnungsnachfrage kann sich dabei in qualitativer und quantitativer Weise äussern. Die Einkommenssteigerung ermöglicht, von einer einfachen Wohnung in eine komfortable Wohnung zu wechseln, von einem billigeren in ein teures Wohnquartier umzuziehen oder die Wohnung in einem Wohnblock mit einem Einfamilienhaus zu vertauschen. Allein im letzten Jahr wurden 10963 Einfamilienhäuser erstellt mit einem Anteil von rund 16% an der gesamten Wohnungsproduktion von 65248 Einheiten.

Die Einkommenssteigerung erlaubt aber auch, mehr Wohnraum in Anspruch zu nehmen, also etwa an Stelle einer 2-Zimmer- eine 4-Zimmerwohnung zu beziehen. Nun kommt aber noch ein ganz bedeutender Tatbestand dazu: der Einkommensanstieg kann bewirken, dass neue Wohnungsnachfrage entsteht, indem er die Gründung von Haushalten überhaupt ermöglicht; es betrifft dies die Emanzipation von Einzelpersonen aus dem Haushalt der eigenen Familie oder aus der Untermiete in fremden Familien. Insbesondere unsere Jungen machen sich heute rasch selbständig und ziehen frühzeitig vom Elternhaus weg.

Unsere Familien werden kleiner. *Die durchschnittliche Kinderzahl pro Familie liegt* in der Schweiz etwas unter zwei Kindern, in den grösseren Städten bedeutend tiefer. In Genf z.B. hat ein rundes Drittel der Ehepaare keine Kinder. Die Zukunftsaussichten für die Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass diese Tendenz anhält.

Überalterung

Die Wohnungsnachfrage wird auch wesentlich durch die Überalterung unserer Bevölkerung bestimmt. Der Anteil der schweizerischen Betagten (65 und mehr Lebensjahre) an der Gesamtbevölkerung nahm von *9,5 Prozent im Jahre 1950 auf 10,8 Prozent im Jahre 1960 und 13,1 Prozent im Jahre 1970* zu. Innert zehn Jahren nahmen die Betagten von 554240 auf 714484 Personen oder um 29% zu, während die Gesamtbevölkerung nur um 15,5% anwuchs.

Die Betagtenhaushalte weisen naturgemäss eine sehr geringe Wohndichte

auf. Wir rechnen mit einer *mittleren Belegungsdichte von 1,5 Personen pro Wohnung* - wir brauchen also schon heute rund 480000 Wohnungen für unsere Betagten. Gehen wir von der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2000 aus, die mit rund 7,6 Mio Einwohnern und einem Anteil der Betagten von 14 bis 15 Prozent rechnet, werden wir dannzumal rund 1,1 Mio Einwohner haben, die 730000 Wohnungen belegen. Allein für den Zuwachs der betagten Bevölkerung sollten wir *von 1970 bis 2000 rund 250000 Wohnungen bereitstellen* oder über 8000 Einheiten im Jahr. Dazu kommt der enorme Nachholbedarf. Wir ersehen schon aus diesen Zahlen, dass die Wohnungsversorgung unserer Betagten nur zu einem bescheidenen Teil durch den Neubau von Alterswohnungen gedeckt werden kann.

Bedarfsprognose

Wenn wir nun den künftigen Wohnungsbedarf aufgrund der bisherigen Ausführungen ermitteln, so kann das selbstverständlich nur mit allem Vorbehalt geschehen. Die Wahrscheinlichkeit der Schätzungen nimmt mit der Entfernung von der Gegenwart stark ab. Aus der heutigen Sicht dürfte bis zum Jahre 1980 mit folgendem jährlichen Bedarf gerechnet werden:

	Wohnungen
Demographischer Bedarf: (Wohndichte 2,75 Personen)	17000
Sinkende Wohndichte: (Abnahme der Wohndichte des bestehenden Bestandes von 3,06 auf 2,75 Personen innert 10 Jahren)	20000
Abbrüche:	6000
Zweckentfremdung und Zweitwohnungen:	10000
Jährlicher Bedarf:	53000

Wir können zunächst feststellen, dass der Bedarf an neuen Wohnungen zurückgehen wird. Diese Feststellung ergibt sich schon aus dem Vergleich mit der Wohnungsproduktion von 1971 von 65248 Einheiten. In vielen Gegenden kann schon heute eine Entspannung des Wohnungsmarktes festgestellt werden.

Verstädterung

In zunehmendem Masse konzentriert sich das Wohnungsproblem auf unsere grossen Ballungen. Wir wissen, dass sich die Zukunft der meisten Menschen im Bereiche der Stadtzivilisation abspielen wird. Man rechnet damit, dass um die Jahrhundertwende *80% unserer Bevölkerung* in den Städten wohnen wird.

Der Anteil der Städte an der Gesamtbevölkerung hat seit dem letzten Weltkrieg rasch zugenommen.

In den statistisch erfassten Agglomerationen wohnen heute rund *3,3 Mio Einwohner* oder über *50% der Bevölkerung.*

Mit der Entvölkerung der Kernstädte und dem Wachstum der Agglomerationen nahmen auch die täglichen Pendelbewegungen zwischen der «City» und den Vorortsgemeinden rasch zu, welche für unsere grossen Verkehrsprobleme verantwortlich sind. Diese Feststellung gibt uns auch einen Hinweis, dass die Wohnungsversorgung unserer Bevölkerung in Zukunft nur mit einem *entscheidenden Ausbau unseres Verkehrssystems* bewältigt werden kann.

Der Konzentration unserer Bevölkerung steht der Bevölkerungsrückgang in vielen Gemeinden gegenüber. Im Zeitabschnitt 1950-1960 haben *47% aller Gemeinden einen Bevölkerungsrückgang erlebt.* Das betraf 1442 Gemeinden mit einer Einwohnerschaft von rund 711000 Personen. Diese Verlustrate fiel im letzten Jahrzehnt auf 42% ab und betraf 1282 Gemeinden mit 625000 Einwohnern. Dabei sind die Grossstädte mit abnehmender Bevölkerung nicht einmal mitgezählt. Es ist klar, dass diese Wanderbewegung in Richtung der Ballungsräume für beide Teile - also für die Entleerungs- und Ballungsgebiete - grosse Probleme schafft.

Die zunehmende Konzentration der Bevölkerung, die Verstädterung ist die Folge eines tiefgreifenden Wandels in der Gesellschafts- und Wirtschaftsstruktur. Es handelt sich dabei um eine weltweite Erscheinung und um ein Grundphänomen der modernen Gesellschaftsentwicklung. Der Verdichtungsraum bietet derartige wirtschaftliche und soziale Vorteile, dass von ihm eine enorme Sogwirkung ausgeht.

Die Ballungstendenz führt aber dazu, dass die geringer besiedelten und wirtschaftlich weniger entwickelten Gebiete weiter geschwächt werden und an Attraktivität verlieren. Die notwendigen öffentlichen Einrichtungen in diesen Gebieten können nicht mehr voll ausgenützt und der Entwicklung angepasst werden. Der vorhandene Wohnraum wird in zunehmendem Masse unterbelegt. Auf der anderen Seite entstehen in den Ballungsräumen überproportionale Aufwendungen, so zum Beispiel für den Verkehr, die Versorgung und Entsorgung und schliesslich für den Wohnungsbau.

Die Folgen des wirtschaftlichen und sozialen Gefälles zugunsten der grossen Agglomerationen sind ein überproportionales Wachstum und ein entsprechender Wohnraumbedarf. Solange die Vorteile einer zentralen Wohnlage so ausgeprägt sind, wird es in den Ballungszentren keinen ausgeglichenen Wohnungsmarkt geben. Diese Feststellung gibt uns gleichzeitig den Hinweis, dass ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt nur im Rahmen grösserer Siedlungsgebiete erzielt werden kann. Durch eine *bessere Erschliessung und Ausstattung der Räume ausserhalb der Verdichtungsgebiete* kann eine wirtschaftliche und kulturelle Belebung geschaffen werden, so dass das Gefälle zugunsten der Grossstadt verkleinert und eine entsprechende Entlastung des Wohnungsmarktes erzielt wird.

Wir können hier festhalten, dass eine sinnvolle *Wohnungspolitik nur im Rahmen einer sinnvollen Raumordnungs- und Verkehrspolitik betrieben werden kann.* Es gehört deshalb zweifellos zu den Aufgaben unseres Sozialstaates, durch eine bewusst gestaltete Raumordnung die Grundlagen für eine gesunde Entwicklung zu schaffen. Die Arbeiten des Bundes auf den Gebieten der Raumplanung, des Umweltschutzes, des Verkehrs und der Entwicklung der Berggebiete bilden deshalb einen integrierenden Bestandteil der umfassenden Anstrengungen auf dem Gebiet des Wohnungswesens.

Wohnungs- und Familienpolitik - Alterswohnungsversorgung

Unsere Gesellschaft hat ein grosses Interesse daran, dass die Familien ihren Aufgaben in bestmöglicher Weise nachkommen können. Welche Aufgaben hat die Familie in unserer Gesellschaft zu übernehmen? Auch hier fehlt uns eine Zukunftsvorstellung - ein Leitbild, nach dem wir uns ausrichten könnten. Die frühere Grossfamilie hat sich laufend verkleinert. Von ihren ursprünglichen Funktionen hat sie viele an grössere Sozialgebiete abgetreten. Die heutige Familie ist eine andere als die, die wir uns vorstellen. Diese Feststellung gilt auch im Hinblick auf die Integration der Betagten in unsere Gesellschaft und Wohnwirtschaft.

Der grundlegende Wandel der Familienstruktur in der modernen Gesellschaft macht es zweifellos notwendig, in verstärktem Masse neben der wirtschaftlichen Sicherstellung durch den Ausbau der Altersvorsorge *eine befriedigende Lösung der Wohnungsfrage für alte Menschen zu finden.* Diese Aufgabe hat sich die Betagtenhilfe im weitesten Sinne gestellt.

Für rüstige Betagte sind Wohnungen, die deren besonderen Bedürfnissen angepasst sind, das Gegebene. Weitere Formen der Betagtenhilfe sind *Alters-*

siedlungen, die eine allgemeine Betreuung gewährleisten, sowie *Pflegeheime* für dauernd pflegebedürftige alte Menschen. Ein Blick auf den heutigen und zukünftigen Arbeitsmarkt weist zwingend auf eine Lösung der Alterswohnungsversorgung hin, die es möglichst vielen Betagten erlaubt, sich eigenständig zu behaupten. Die schnelle Veränderung des gesellschaftlichen Gefüges greift tief in das Dasein der alternden Generation ein und erfordert Anpassung der jeweiligen Hilfeformen und Massnahmen an die gewandelten Verhältnisse, damit die Betagten diesen in Zukunft gewachsen sind.

Die alte Generation hat viele ihrer bisherigen Funktionen verloren. Die Mobilität der jüngeren Generation hat zur Folge, dass die Alten vielfach in der ihnen vertrauten Umgebung allein bleiben. Es darf dabei nicht übersehen werden, dass die Jungen und die Alten heute einen gemeinsamen Haushalt ablehnen. Die Kontaktmöglichkeiten werden bejaht, ein Kontaktzwang entschieden abgelehnt.

Diese Änderungen der Familienstruktur und die Überalterung machen es also notwendig, durch eine befriedigende Lösung der Wohnungsfrage für die notwendige Geborgenheit und einen wirtschaftlich gesicherten Lebensabend zu sorgen. Dazu bieten sich folgende Möglichkeiten an.

Wohnungen für rüstige Betagte

Alten Menschen, die keiner besonderen Betreuung bedürfen, soll die Möglichkeit geboten werden, einen eigenen Haushalt zu führen, solange sie es wünschen und sie dazu auch in der Lage sind. Dadurch wird ihnen ein Leben und eine eigene Betätigung in vertrauter Umgebung erhalten. Dies kann in beschränktem Masse durch das Angebot bestimmter Betreuungsmassnahmen erleichtert werden.

Die Betagten sind in der Regel einer grossen Wohnung nicht mehr gewachsen. Sie sollten deshalb in der vertrauten Umgebung auf eine geeignete Kleinwohnung übersiedeln können. Die entsprechend angelegten Wohnungen sollen die Möglichkeiten zu sinnvollen Betätigungen bieten. Geschäfte, kulturelle Einrichtungen, Grünanlagen usw. sollen entweder zu Fuss oder durch nahegelegene Verkehrsmittel erreichbar sein.

Vereinfachend können wir festhalten, dass die Wohnungen für die selbständigen Betagten in die allgemeine Wohnungsversorgung integriert werden müssen, dass mindestens die Kleinwohnungen den Bedürfnissen der alten Menschen entsprechen sollen und dass *die bauliche Umwelt altersfreundlich zu gestalten ist.*

Diese Forderungen lassen sich nur im Rahmen der allgemeinen Wohnbauförderung erfüllen. *Jede Wohnung kann zur Alterswohnung werden.* Damit ist auch gesagt, dass wir bei der Raumplanung, beim Städtebau, bei der Ausgestaltung der Quartiere und Wohnungen und beim Verkehr den Bedürfnissen unserer betagten Mitmenschen mehr Rechnung tragen müssen. Zieht man in Erwägung, dass wir in den letzten 25 Jahren die Hälfte unserer baulichen Umwelt und die Hälfte aller Wohnungen geschaffen haben, so wird das Ausmass der Versäumnisse offensichtlich.

Wohnungen für Pflegebedürftige

Betagte Menschen, die aus persönlichen Gründen oder wegen körperlicher Behinderung nicht mehr ein selbständiges Dasein führen können oder wollen, aber noch nicht auf die Dauer pflegebedürftig sind, können in Alterssiedlungen und Altersheimen untergebracht werden. Diese müssen über die notwendigen Einrichtungen und über eine minimale Betreuung verfügen. Dabei findet die gegenseitige Hilfe der Betagten eine grosse Bedeutung. Die Erfahrung zeigt, dass diese eine zentrale Lage ihres Heimes bevorzugen, um nach Möglichkeiten am Leben der ganzen Gesellschaft teilnehmen zu können. Deshalb sind auch diese Altersheime und Alterssiedlungen in den allgemeinen Wohnungsbau einzugliedern.

Die Pflegeheime für dauernd pflegebedürftige alte Menschen sollten in einen baulichen Zusammenhang mit den Alterssiedlungen und Altersheimen gebracht werden. Damit wird eine mehrstufige Wohnungsversorgung unserer Betagten in der gleichen Umgebung erreicht.

Wir wissen, dass alte Menschen ihre angestammte Wohnung solange dem Aufenthalt in einer Alterssiedlung oder einem Altersheim vorziehen, als sie zur Führung eines eigenen Haushaltes in der Lage sind. Diese Feststellung gibt uns gleichzeitig den Hinweis, dass wir nach Möglichkeit alle neuen Wohnungen «betagtenfreundlich» ausgestalten sollten.

Die grosse Gruppe jener, die aus irgendeinem Grunde – Alter, Krankheit, Unglücksfall – in ihrer Beweglichkeit eingeschränkt sind, ist in hohem Masse von einer entsprechenden Bauplanung abhängig. Es ist unerlässlich, dass auf diese Personen Rücksicht genommen wird. Damit tragen wir dazu bei, dass sich viele Körperbehinderte selbständig behaupten und den Kontakt mit der Gesellschaft erhalten können.

Eine solche Planung bedeutet für alle – auch für die Gesunden – mehr Bequemlichkeit und Zufriedenheit.

Durch eine sorgfältige Planung können wir es den Betagten und Körperbehinderten ermöglichen, möglichst lange in ihren vertrauten Wohnungen zu verbleiben. Wir haben ja bereits festgestellt, dass es uns nicht gelingen wird, genügend Alterswohnungen zu bauen. Der grosse Teil unserer Betagten wird deshalb gezwungenermassen in den gewöhnlichen Wohnungen leben müssen. Dies ist ein weiterer Hinweis auf die bereits gemachte Feststellung, dass die Wohnungsversorgung der Betagten nur im Rahmen einer umfassenden Wohnungspolitik bewältigt werden kann.

Sozialer Wohnungsbau: Anpassung der Einkommens- und Vermögensgrenzen

Der Bundesrat hat die zulässige Einkommensgrenze zum Bezug einer verbilligten Wohnung von bisher 20000 auf 24000 Franken erhöht, den diesbezüglichen Kinderzuschlag von 1500 auf 2000 Franken. Die zulässige Vermögensgrenze wurde von 50000 auf 60000 Franken angehoben, der entsprechende Kinderzuschlag von 3000 auf 4000 Franken. Beide Grenzen sind künftig durch das Büro für Wohnungsbau anzupassen, wenn sich der Landesindex der Konsumentenpreise um 10% verändert. Ferner wird die Gewährung einer Bürgschaft des Bundes beim Landkauf für grössere Überbauungen dadurch erleichtert, dass die Überbauungsfrist in besonderen Fällen verlängert werden kann. Schliesslich werden das Verfahren bei einer Überschreitung der Einkommensgrenzen und die Durchführung der Kontrolle der Zweckerhaltung dadurch vereinfacht, dass die entsprechenden Bestimmungen neu auf alle seit dem 1. März 1966 erstellten Wohnungen Anwendung finden. Bisher bestanden für die vor und die nach dem 1. August 1970 erstellten Wohnungen verschiedene Regelungen.

Bezüglich der Festsetzung der Mietzinse wurde der Zuschlag für Unterhalt, öffentliche Abgaben, Altersentwertung und Amortisation von bisher 2,5% auf 3% angehoben.

Die neuen Bestimmungen traten am 1. Januar 1973 in Kraft.