

Schweiz. Verband für Wohnungswesen

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **34 (1959)**

Heft 5

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Jahresbericht 1958

1. Wohnungsmarkt und Bautätigkeit

Die Kapitalrestriktionen des Jahres 1957 und das Abwarten der Bundesaktion zur Förderung des Wohnungsbaues haben im Jahre 1958 zu einem erheblichen Rückgang des Wohnungsbaues und zu einer weiteren Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt geführt. Der Leerwohnungsstand ist praktisch überall auf dem Nullpunkt angelangt. Er ist längst kein Maßstab mehr für den aufgestauten unbefriedigten Bedarf, und es läßt sich kaum abschätzen, wie viele neue Wohnungen erstellt werden müßten, um eine einigermaßen normale Lage auf dem Wohnungsmarkt zu erhalten.

In den Gemeinden mit über 1000 Einwohnern sind gesamt- haft 23 176 Neubauwohnungen entstanden. Der Rückgang ist bei den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern 34 Prozent, bei den Gemeinden mit 1000 bis 2000 Einwohnern 30 Prozent. Durch Umbauten sind 763 Wohnungen neu entstanden und durch Abbruch 2208 Wohnungen verloren gegangen, so daß sich ein Reinzugang von 21 731 Wohnungen ergibt.

Der Rückgang betrifft sowohl die Ein- und Mehrfamilien- häuser als auch die Wohn- und Geschäftshäuser. Die folgen- den Angaben beziehen sich auf die Wohnbautätigkeit in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern. Die Gemeinden er- stellten 525 Wohnungen gegenüber 584 im Vorjahre, der Bund und die Kantone 156 gegenüber 55, die Baugenossen- schaften 2192 gegenüber 3035, andere juristische Personen 7686 gegenüber 13 706 und Einzelpersonen 10 070 gegenüber 13 758. Mit öffentlicher Finanzbeihilfe wurden 1778 gegen- über 2088 und ohne öffentliche Finanzbeihilfe 18 170 gegen- über 28 411 Wohnungen erstellt.

Der Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaues an der gesamten Wohnungsproduktion beträgt 10,6 Prozent.

2. Der Kapitalmarkt

Der Zustrom von Auslandgeldern, der Lagerabbau, die Rückzahlung von Bundesanleihen und die Aufhebung des Abkommens über die freiwilligen Mindestguthaben der Ban- ken bei der Nationalbank führten anfangs des Jahres 1958 zu einer Verflüssigung des Geldmarktes und dann auch zu einer Entlastung auf dem Kapitalmarkt. Das höhere Angebot wirkte sich hauptsächlich bei den Obligationenzinsen aus. Die Kantonalbanken behielten den Zinssatz von 3¼ Prozent für alte und 4 Prozent für neue Hypotheken im ersten Range bei. Die Finanzierung der Projekte des sozialen Wohnungs- baues stieß nicht mehr auf Schwierigkeiten.

3. Förderung des Wohnungsbaues

Ungünstig wirkte sich auf den sozialen Wohnungsbau die Verzögerung der von der Eidgenössischen Preiskontrollkom- mission im Jahre 1956 angeregten Bundesaktion aus. Die Botschaft des Bundesrates an die eidgenössischen Räte trug das Datum vom 28. Juni 1957. Der Bundesbeschluß wurde

am 31. Januar 1958 erlassen. Die Vollzugsverordnung wurde am 11. Juli erlassen, so daß der Bundesbeschluß erst am 1. August 1958 in Kraft treten konnte. Erst jetzt konnten die Kantone ihre Gesetzesvorlagen und Verordnungen, die den Bestimmungen des Bundes angepaßt werden mußten, bereini- gen. Die Bundesaktion wird sich deshalb erst im Jahre 1959 auswirken. Die Ungewißheit über die künftige Subventions- praxis hatte zur Folge, daß viele Bauherren auch Projekte zu- rückstellten, die ohne Hilfe des Bundes erstellt werden sollen.

Die Hoffnungen, die an die Bundesaktion geknüpft worden waren, gingen nur zu einem kleinen Teil in Erfüllung. Es können während vier Jahren je 2500 Wohnungen unterstützt werden. Die Hilfe besteht in der Ausrichtung jährlicher Ka- pitalzinsen von bis zu ¾ Prozent der Bruttoanlagekosten, je- doch höchstens für 20 Jahre. Voraussetzung ist, daß die Kan- tone (zusammen mit der Gemeinde) eine doppelt so hohe Leistung aufbringen.

In erster Linie sind Wohnungen für Familien mit minder- jährigen Kindern zu berücksichtigen. Dieser Vorschrift ent- sprechen denn auch die Bedingungen für die Vermietung. Das Einkommen darf höchstens das Fünffache des Mietzinses, zuzüglich 750 Franken pro Kind, betragen. Bei den heutigen Einkommensverhältnissen wird die Vermietung voraussicht- lich nur an Familien mit mehreren Kindern und besonders kleinen Einkommen möglich sein. Leider fanden die Verbesse- rungsvorschläge, die eine Delegation unseres Verbandes bei Herrn Bundespräsident Holenstein vortrug, nicht die ge- wünschte Beachtung.

Die Bundesaktion hat jedoch zur Folge, daß sich Kantone und Gemeinden wieder stärker mit der Förderung des Woh- nungsbaues befassen, wobei sie sich nicht auf die Unterstü- tzung der vom Bund geförderten Wohnungen beschränken, sondern zum Teil eigene Wege gehen und auch den allgemei- neren Wohnungsbau einbeziehen. Nachdem der Bundesrat die Eidgenössische Wohnbaukommission bestellt hat, ist zu hoffen, daß auch die übrigen Anregungen der Eidgenössis- chen Preiskontrollkommission einen fruchtbaren Boden fin- den werden. Da sich die Lage auf dem Kapitalmarkt ver- bessert hat, fällt die im Bundesbeschluß vorgesehene Hilfe bei der Finanzierung dahin. Das wird da zu Schwierigkeiten führen, wo die Gemeinden weder Darlehen im nachgehenden Range gewähren, noch sie verbürgen.

4. Preiskontrolle

Da die gesetzlichen Bestimmungen über Preiskontrolle und Kündigungsschutz am 31. Dezember 1960 dahinfallen, unter- breitete das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement den Wirtschaftsverbänden ein Frageschema über die eventuelle Verlängerung der bezüglichen Maßnahmen für die Zeit nach 1960. Unser Verband stellte sich auf den Standpunkt, ange- sichts der außerordentlich prekären Lage auf dem Wohnungs- markt der stärker bevölkerten Gebiete des Landes könne un- möglich auf eine Weiterführung der Mietzinskontrolle und des Kündigungsschutzes verzichtet werden. Grundsätzlich wandte er sich auch gegen die Aufnahme von Abbauvor- schriften in einen neuen Erlaß. Die Antwort an das Eidge- nössische Volkswirtschaftsdepartement wurde im «Wohnen», Nr. 2/1959, Seite 47, abgedruckt.

5. Fonds de roulement

Während im Jahre 1954 von den Mitteln des Fonds noch 190 000 Franken bei den Genossenschaften lagen, waren es im Berichtsjahre nur noch 50 000 Franken. In diesem Rück- gang spiegelt sich nicht nur die geringere Bautätigkeit der Genossenschaften wider, sondern auch die Tatsache, daß in-

folge der Geldentwertung die verbilligende Wirkung der zinslosen Darlehen kleiner geworden ist. Ferner muß festgestellt werden, daß viele Gesuche sich auf unbefriedigende Projekte bezogen, weil es gerade jenen Genossenschaften, für die der Fonds eine wertvolle Hilfe bieten kann, an der nötigen Erfahrung fehlt. Verbesserungen an den Projekten konnten aber in der Regel nicht mehr verlangt werden, denn dies hätte einen Aufschub des Baubeginns bedeutet. Darum beschloß der Zentralvorstand, das Reglement, die Richtlinien und die Wegleitung zur Einreichung der Gesuche zu ändern. Nach den neuen Bestimmungen sind die Genossenschaften, die um ein Darlehen aus dem Fonds de roulement nachsuchen wollen, gehalten, dem Sekretär schon das Vorprojekt zur Begutachtung durch einen Experten zuzustellen. Ferner sind die Darlehensbeträge etwas erhöht, und das Verfahren ist vereinfacht.

Mit dieser Änderung der Bestimmungen über den Fonds de roulement wurde dem an der letzten Delegiertenversammlung von der Sektion Schaffhausen vorgelegten Antrag teilweise Rechnung getragen.

Von einem Gesuch an den Bundesrat um Erhöhung des Fonds wurde abgesehen, da ein solches bei gleichbleibendem Zweck nur einen Sinn hätte, wenn der Fonds in der bestehenden Höhe nicht mehr genügen würde.

6. Beratungsstelle und technische Kommission

Die Beratungsstelle wird immer stärker beansprucht. Sie konnte bei der Gründung neuer Genossenschaften behilflich sein. Ältere Genossenschaften lassen sich in Verwaltungsfragen und bei Statutenänderungen beraten. Erfreulicherweise befassen sich wieder viele Genossenschaften mit Bauprojekten und wenden sich wegen des Landkaufs, der Finanzierung, der Grundrißlösungen und der Subventionsart an uns. Besonders häufig sind die Fälle, in denen die Motionäre, die in den Gemeinderäten und Gemeindeversammlungen die Unterstützung des sozialen Wohnungsbaues anregen wollen, bei uns Rat holen.

Die Technische Kommission befaßt sich weiter mit den Minimalforderungen an die Wohnungen und mit der Änderung der Bestimmungen für den Fonds de roulement.

7. Zentrale Einkaufsstelle

Nachdem der Zentralvorstand grundsätzlich der Schaffung einer Vermittlungsstelle für den kollektiven Einkauf zugestimmt hatte, wurde ein Versuch für den Bezug von Apparaten und anderen Bedarfsartikeln über den VSK unternommen, und die Sektionen wurden ersucht, zu der vorgeschlagenen Lösung Stellung zu nehmen. Leider zeigte es sich, daß das Verfahren zu umständlich ist, und die Sektionen zeigten an dieser Art kollektiven Einkaufs wenig oder kein Interesse. Der Zentralvorstand beschloß deshalb, die Frage der Einkaufsstelle vorläufig nicht weiter zu behandeln.

8. Die Verbandstagung in Basel

Die Verbandstagung vom 31. Mai und 1. Juni 1958 in Basel stand unter dem Motto: Gegen Wohnungsnot und Teuerung. In einer Resolution begrüßte die Delegiertenversammlung die Aktion des Bundes zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues, brachte aber gleichzeitig zum Ausdruck, daß sie diese für ungenügend halte. Vom Bundesrat wurde verlangt, alles zu unternehmen, um eine weitere Erhöhung der Hypothekarzinsen zu vermeiden, und an Kantone und Gemeinden wurde der Appell gerichtet, dem gemeinnützigen Wohnungsbau geeignetes Bauland zur Verfügung zu stellen.

Den über 600 Delegierten und Gästen waren zwei selten schöne Sommertage beschieden. Die Sektion Basel erntete für die ausgezeichnete Organisation allgemein großes Lob. Der

Zentralvorstand dankt ihr auch an dieser Stelle noch einmal für ihre vorzügliche Arbeit.

9. Unsere Zeitschriften

Die Verwaltungskommission für «das Wohnen» gab sich wieder große Mühe, das Verbandsorgan auszubauen und es nicht nur für die Vorstände, sondern auch für die Genossenschaftler interessant zu gestalten, in der Hoffnung, dadurch der Zeitschrift eine größere Verbreitung – sowohl in bezug auf die Landesgegenden als auch den Leserkreis – zu erreichen. Sie nahm dabei erhöhte Ausgaben für die Anfertigung von Klischees und für den Druck in Kauf. Auch sind die Nummern umfangreicher geworden. Sie hatten im Jahre 1953 zusammen 40 Seiten mehr als im Vorjahre. Die Folge ist ein wesentlich geringerer Überschuß zugunsten der Verbandskasse.

Leider zeitigte die Aktion zur Verbreitung des Verbandsorgans nicht den gewünschten Erfolg. Offenbar geben sich viele Vorstände keine Rechenschaft darüber, daß sie mit dem Verbandsorgan bei ihren Mietern das Interesse an den Fragen des genossenschaftlichen Wohnungsbaues und das gute Verhältnis zwischen Leitung und Mitgliedschaft und auch unter den Mietern selbst fördern und manche unangenehme Erfahrung vermeiden könnten. Dabei ist der Preis ja so niedrig. Bei 30 Abonnements kosten 12 Nummern nur drei Franken. Und sicher würden die Genossenschaftler gerne davon einen Teil tragen.

Die «Habitation», die von der Section Romande herausgegeben wird, hat eine neue Redaktion erhalten. Sie wendet sich in ihrem Textteil besonders an die Architekten und die Planer und ist für den Sprachkundigen der deutschsprechenden Schweiz eine gute Ergänzung zum «Wohnen».

10. Bildungsarbeit

Der Zentralvorstand befaßte sich auch mit der Bildungsarbeit in unserem Verbandsorgan, die heute angesichts der großen Aufgaben, die die Bau- und Wohngenossenschaften sowohl zur Linderung der Wohnungsnot und zur Festigung genossenschaftlichen Geistes in Verwaltungen und Wohnkolonien zu erfüllen haben, als auch in Anbetracht der immer stärker werdenden Gegnerschaft des Genossenschaftswesens wichtiger ist als je. Selbstverständlich ist die Bildungsarbeit in erster Linie Sache der Sektionen. Der Zentralvorstand prüft aber die Frage, wie der Verband die Sektionen in ihrer Bildungsarbeit unterstützen und wie weit er selbst Bildungsveranstaltungen durchführen kann.

11. Internat. Verband für Wohnungswesen und Planung

Unser Verband ließ sich am Kongreß des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen und Planung, der vom 31. August bis 6. September 1958 in Liège stattfand, durch eine Delegation vertreten. J. Peter trat als Vertreter der Schweiz im Büro des internationalen Verbandes aus Rücksicht auf sein Alter zurück. Der Zentralvorstand ist ihm für die Arbeit, die er während vieler Jahre im Büro geleistet hat, sehr dankbar. An seiner Stelle wurde auf Vorschlag der schweizerischen Delegation unser Verbandssekretär gewählt.

Unser Verband war schon bisher durch den Sekretär im ständigen Komitee für genossenschaftlichen Wohnungsbau des internationalen Verbandes vertreten, und Jakob Peter konnte für die Mitarbeit in der ständigen Kommission «Miete-Einkommen» gewonnen werden.

12. Schweizerische Organisationen und Institute

Im Vorstand der Schweizerischen Vereinigung für die IFIG (Internationale Forschungs- und Informationsstelle für Ge-

meinwirtschaft) ist unser Verband durch L. Schmid, Bern, vertreten. Ferner ist unser Verband Mitglied des Schweizerischen Wirtschaftsarchivs in Basel und des Sozialarchivs in Zürich. Im Berichtsjahre trat er auch dem Verein zur Durchführung der Hyspa-Bern 1961 bei.

Der Zentralvorstand sandte einen Abgeordneten an die Delegiertenversammlungen des Verbandes schweizerischer Konsumvereine, des Schweizerischen Mieterverbandes und des Verbandes sozialer Baubetriebe.

13. Mitgliedschaft

Sektion	Baugenossenschaften	Wohnungen
Zürich	106	27 075
Bern	62	6 724
Basel	85	7 603
Romande	26	4 335
Innerschweiz	12	1 910
Winterthur	21	2 567
St. Gallen	16	1 039
Schaffhausen	12	622
Direkt angeschlossen	5	176
	<u>345</u>	<u>52 051</u>

Außerdem sind Mitglieder des Verbandes: der Verband Schweizer Konsumvereine, der Verband sozialer Baubetriebe, der Schweizerische Metall- und Uhrenarbeiterverband Bern sowie die Bauämter Schaffhausen, Olten und Neuhausen.

14. Zentralvorstand und Kommissionen

Mitglieder des Zentralvorstandes sind: P. Steinmann, Nationalrat, Zürich, Präsident; K. Aegerter, Werkmeister, Thun; K. Beutler, Chef des Wertschriftendienstes EFD, Bern, als Vertreter der eidgenössischen Finanzverwaltung; P. Fröhlich, Stadtrat, Luzern; R. Gerber, Professor, Neuenburg; F. Hauser, Vorsteher der kantonalen AHV Basel; A. Hoechel, Architekt, Genf; E. Hoegger, Administrator, Winterthur; A. Hofmann, Beamter, Schaffhausen; H. Kunz, Architekt, Tagelswangen; E. Lanz, Architekt, Biel; F. Nußbaumer, Riehen BS; J. Peter, alt Stadtrat, Zürich; F. Picot, Advokat, Genf; Dr. W. Ruf, Redaktor, Basel; E. Sager, Buchhalter, Zürich, Quästor; L. Schmid, Oberrichter, Bern; E. Stutz, Fürsorge-sekretär, Zürich; W. Thomann, Stadtrat, Zürich; M. Weiß, député, Lausanne; H. Zollinger, St. Gallen.

Der Zentralvorstand trat im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen zusammen.

Das Büro des Zentralvorstandes, bestehend aus P. Steinmann, Präsident; W. Thomann, Vizepräsident; E. Sager, Quästor; E. Stutz und H. Gerteis, Sekretär, hielt ebenfalls fünf Sitzungen ab.

Die Verwaltungskommission für «das Wohnen» setzt sich zusammen aus E. Stutz, Präsident; L. Schmid, Vizepräsident; E. Sager, Quästor; Dr. W. Ruf und H. Gerteis, Sekretär. Sie erledigte ihre Geschäfte in vier Sitzungen.

Der Technischen Kommission gehören an: H. Gerteis, Präsident; A. Hoechel, Architekt; E. Lanz, Architekt; J.-P. Vouga, Architekt; A. Aeschlimann, Architekt. Sie beriet in fünf Sitzungen.

Die Kontrollstelle besteht aus J. Güttinger, Winterthur; J. Glauser, Biel; P. Lampert, Basel. Ersatzleute sind G. Squindo, Zürich, und F. Hugli, Lausanne.

Das Sekretariat und die Redaktion des «Wohnens» besorgt H. Gerteis im Halbamt. *Akquisiteur* ist A. Basler, und die *administrativen Arbeiten* des Verbandsorgans erledigt Th. Peter.

Der Zentralvorstand

Jahresrechnung per 31. Dezember 1958

Fonds de roulement

Aktiven	Fr.	Passiven	Fr.
Zürcher Kantonalbank	150 000.—	Fonds de roulement	200 000.—
GWG Sch'hausen	30 000.—		
WBG Effretikon/Illnau	20 000.—		
	<u>200 000.—</u>		<u>200 000.—</u>

Verbandsrechnung

Bilanz per 31. Dezember 1958

Aktiven	Fr.	Passiven	Fr.
Kassakonto	166.37	Kapitalkonto	73 446.16
Postscheckkonto	6 559.14		
Bank, Sparheft	2 900.35		
Wertschriften	57 000.—		
Telephondepot	239.—		
Mobiliarkonto «das Wohnen», Darlehen	1.—		
	6 580.30		
	<u>73 446.16</u>		<u>73 446.16</u>

Aufwand- und Ertragsrechnung 1958

Aufwand	Fr.	Ertrag	Fr.
Allg. Unkosten	7 447.55	Mitgliederbeiträge	13 595.—
Sekretariatskosten	11 496.90	Wertschriftenzinsen	1 210.85
Mehreinnahmen 1958	6 884.—	Zinsgutschrift	
		Fonds de roul.	2 424.70
		Broschürenverkauf	17.60
		Einnahmenüberschuß vom «Wohnen» an Verbandsrechnung	8 580.30
	<u>25 828.45</u>		<u>25 828.45</u>

Vermögensrechnung

Vermögen am 31. Dezember 1958	Fr. 73 446.16
Vermögen am 31. Dezember 1957	Fr. 66 562.16
Vermögensvermehrung 1958	Fr. 6 884.—

Verbandszeitschrift «das Wohnen»

Bilanz per 31. Dezember 1958

Aktiven	Fr.	Passiven	Fr.
Kassakonto	316.65	Provisionsrückbehalt	1 066.05
Postscheckkonto	5 109.75	Darlehen vom Verband	6 580.30
Debitoren	9 218.95	Kreditoren	7 000.—
Mobilien	1.—		
	<u>14 646.35</u>		<u>14 646.35</u>

Aufwand- und Ertragsrechnung 1958

Aufwand	Fr.	Ertrag	Fr.
Kosten Zeitschrift	123 220.35	Inseratenertrag	98 335.50
Kosten Verwaltung	6 793.50	Abonnementsertrag	40 480.95
Abschreibungen	338.40	Broschürenverkauf	116.10
Ertragsüberschuß an Verbandskasse	8 580.30		
	<u>138 932.55</u>		<u>138 932.55</u>

Zürich, den 31. Dezember 1958

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen:
Der Kassier: E. Sager