

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 29 (1954)
Heft: 5

Vereinsnachrichten: Sektion Basel : Auszug aus dem Jahresbericht

Nutzungsbedingungen

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

Conditions d'utilisation

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

Terms of use

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

Download PDF: 06.05.2025

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

insofern in Beziehung zu den Lasten, als jede Verschlechterung der Qualität zu größeren Unterhaltskosten und größeren Abschreibungen führt, was die Lastenrechnung verschlechtert. Gerade darum müssen die Genossenschaften auf eine gute Qualität sehen.

Jede Wohnung muß in allererster Linie in bezug auf die hygienischen Anforderungen völlig einwandfrei sein. Man kann dem Menschen unter Umständen zumuten, auf einen gewissen Komfort zu verzichten. Aber nie darf man von ihm verlangen, mit einer Wohnung vorlieb zu nehmen, die seiner Gesundheit nicht zuträglich ist. Jedes Element der Ausstattung hat ja auch nur dann einen Sinn, wenn es vom Bewohner benützt werden kann, das heißt, wenn es im Verhältnis zum Einkommen im Betrieb nicht zu teuer ist.

Weitere Wege zur Verbilligung des Bauens liegen in der rationellen Ausnützung des Baugeländes und in der Unterbindung der Bodenspekulation. Die Vorschriften über die Bauzonen sollten neu überprüft werden. — Ermäßigungen bei den Mietzinsen könnten erreicht werden durch den Einbau von Kleinwohnungen in die Dächer auf den Giebelseiten der Häuser.

In weiteren Ausführungen befaßte sich H. Gerteis mit der Frage der Bauprojekte und der Architektenhonorare. Eine Beratungsstelle des Verbandes sollte in der Lage sein, den Genossenschaften mit den nötigen Unterlagen aufklärend zu dienen. — Durch die Produktion in großen Baumaterialserien und die Herstellung auf Lager in der flauen Zeit ist unbestreitbar eine nicht unwesentliche Senkung der Herstellungskosten zu erreichen. Die Zahl der Normen ist aber so groß, daß der Vorteil der Normierung oft wieder dahinfällt. Daher sollten die Genossenschaften auch über eine Stelle verfügen, die die vorgeschlagenen Normen auf ihre Eignung prüft, und übereinkommen, die von dieser Stelle empfohlenen Normen zu verwenden. Erfreuliche Ergebnisse in der Rationalisierung des Wohnungsbaues verspricht sich der Redner von einer engeren Zusammenarbeit der Baugenossenschaften mit den Produktivgenossenschaften des VSB. Bei seinen Hinweisen auf Verbilligungsmöglichkeiten hob er hervor, wie wichtig es ist, daß jede Genossenschaft, die an ein Bauvorhaben herantritt, weiß, worauf geachtet werden muß und wo die Fehlerquellen liegen.

Schließlich kam H. Gerteis noch auf die Frage der Lastensenkung bei den Hypothekarzinsen zu sprechen und erwähnte als Beispiel der Finanzierung des Wohnungsbaues das Vorgehen der Section Romande des Verbandes, der es im Kanton Waadt gelungen ist, mit Kantons- und Gemeindegarantie von der AHV Hypotheken zu 2,75 Prozent zu erhalten, während der übliche Zinsfuß 3,5 Prozent beträgt. Der Befürchtung einer allgemeinen Senkung der Hypothekarzinsätze bei solcher Mittelbeschaffung ist entgegenzuhalten, daß sich die Zinssätze auf die Dauer nach der Marktlage richten werden. Die Forderung geht nur dahin, daß die billigen Mittel dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Eine solche Lösung würde größere Kapitalanlagemöglichkeiten schaffen und den Druck auf die übrigen Anlagezinsen vermindern.

In der rege benützten Diskussion wurde die Wünschbarkeit der Schaffung einer Beratungsstelle unterstrichen, vor übertriebener Aufstockung der Häuser gewarnt, der Bau von Zentralraumwohnungen kritisiert und die Auffassung bestätigt, daß die Genossenschaften einen minimalen Wohnungsstandard nicht unterschreiten dürfen.

Zentralpräsident Peter stellte zusammenfassend fest, daß der soziale Wohnungsbau der Gemeinschaft bedürfe, und gab der Freude über den erfolgten wertvollen Gedankenaustausch Ausdruck.

Am Abend wurde den Delegierten ein *lehrreicher Film* vorgeführt, der gegen die Verschandelung der Natur ankämpft und zeigt, wie sich diese rächt, wenn sie durch unvernünftige Rodungen, Flußkorrekturen und dergleichen mißhandelt wird.

Ganz im Zeichen frohmütigen Beisammenseins stand der Sonntag, wo den Tagungsteilnehmern anläßlich einer *Stadtrundfahrt* die verschiedenen Wohnbausiedlungen der Sankt-Galler Baugenossenschaften gezeigt wurden. Als wenn es der Himmel begriffen hätte, hellte er sich gegen Mittag zusehends auf, so daß nach gemeinsamem Mittagessen im Restaurant «Schützengarten» die Fahrt durch die blühende Landschaft nach dem Bodensee und von dort mit dem Dampfer dem deutschen Ufer entlang und zurück nach Rorschach zu einem unvergeßlichen Ereignis wurde. *De.*

AUS DER ARBEIT UNSERER SEKTIONEN

Sektion Basel – Auszug aus dem Jahresbericht

Über die *Lage des Wohnungsmarktes* in unserem Kanton ist folgendes zu berichten:

Von den rund 69 000 Wohnungen unseres Kantons standen am 1. Dezember 1953 nur 27 Objekte leer, das heißt 0,04 Prozent. Davon waren 11 Objekte nur zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser, 5 Wohnungen waren schon auf einen späteren Termin vermietet, und von den restlichen 11 waren 7 Neubauwohnungen zu teuren Mietpreisen. Der Leerwohnungsvorrat war also auf Ende 1953 praktisch gleich Null. Im Vorjahre wurden 49 und im Jahre 1950 gar 437 oder 0,67 Prozent Leerwohnungen gezählt.

Im Berichtsjahre wurden 1875 Neubauwohnungen bezugsfertig; 707 mehr als im Vorjahre. Trotz dieser Vermehrung des Wohnungszuwachses hat sich die Lage des Wohnungsmarktes wieder weiter verschlechtert. Bemerkenswert ist, daß 40 Prozent dieser Neubauwohnungen sogenannte Klein-

wohnungen mit 1 und 2 Zimmern waren; allein 17 Prozent hatten nur 1 Zimmer. Während der Jahre der starken genossenschaftlichen Wohnbautätigkeit wurden nur 7 bis 10 Prozent Objekte dieser Größe erstellt. Wir sind der Ansicht, daß die Ausrichtung des Wohnungsbaues auf Kleinwohnungen wohnungshygienisch und familienpolitisch sehr ungesund ist. Am Jahresende standen 2200 Wohnungen im Bau. Wir wagen nicht zu behaupten, daß diese an sich große Zahl von Neubauwohnungen eine fühlbare Entlastung auf dem Wohnungsmarkte bringen wird.

Zur Frage der *Förderung des Wohnungsbaues durch die öffentliche Hand* berichten wir folgendes:

Im letztjährigen Bericht haben wir mitgeteilt, daß auf Antrag des Regierungsrates und der großrätlichen Wohnungsbaukommission die Erstellung von 176 Wohnungen für Mindestbemittelte beschlossen wurde. Wir haben gesagt, daß diese

staatliche Wohnbauaktion einen Tropfen auf einen heißen Stein darstelle und daß sich die staatlichen Behörden gar bald wieder mit der Förderung des Wohnungsbaues befassen müßten. Unsere Annahme hat sich als richtig erwiesen, denn schon im Juli 1953 mußte der Regierungsrat dem Großen Rat die Erstellung weiterer 180 Wohnungen für Mindestbemittelte vorschlagen. Gegen den gutheißen Beschuß des Großen Rates wurde das Referendum ergriffen; das Volk hat aber mit einem großen Mehr die Vorlage gutgeheißen, und nun werden die 180 Wohnungen mit staatlichen Mitteln erstellt.

Auf Grund der bedauerlichen Verfehlungen einzelner Funktionäre von Wohngenossenschaften hatte der Große Rat im Juni 1952 dem Regierungsrat einen *Anzug Breitenmoser* und Konsorten überwiesen, worin von der Regierung Auskunft verlangt wird über Art und Umfang der den einzelnen Wohngenossenschaften gewährten staatlichen Beihilfen und die persönliche Zusammensetzung und Chargenverteilung der Vorstände dieser Wohngenossenschaften. Aus dem sehr interessanten Bericht des Regierungsrates zu diesem Anzug vom 6. Januar 1954 möchten wir hier einige Angaben wiedergeben.

Während der ganzen Wohnbauaktion 1943 bis 1952 wurden an 74 Wohngenossenschaften Hilfen gewährt. Diese waren folgender Art:

Bewilligung von Subventionen durch Bund und Kanton,
Verbürgung von Baukrediten,
Gewährung oder Verbürgung von Hypotheken im II. Rang,
Gewährung von unverzinslichen Darlehen an Wohngenossenschaften mit mindestens einem Drittel kinderreicher Familien,
Beteiligung an Anteilschekapital,
Übergabe des Baulandes im Baurecht (an 20 Wohngenossenschaften).

Über den Umfang der einzelnen Hilfen werden folgende Angaben gemacht:

Subventionen

Bund	Fr. 14 786 487.—
Kanton	Fr. 31 758 505.—
Arbeitsrapen	Fr. 913 335.—
Kredit Härtefälle	Fr. 155 000.—

Zusammen Barsubventionen Fr. 47 613 327.—

Verbürgungen

Baukredit	Fr. 53 885 073.—
bisher gelöscht	Fr. 44 234 873.—
Stand Ende 1952	Fr. 9 650 200.—
Hypotheken	Fr. 34 476 394.—
zurückbezahlt	Fr. 2 010 196.—
Stand Ende 1952	Fr. 32 466 198.—

Unverzinsliche Darlehen

ausbezahlt	Fr. 873 675.—
zurückbezahlt	Fr. 3 746.—
Stand Ende 1952	Fr. 869 929.—

Genossenschaftskapital

Beteiligung	Fr. 3 169 397.—
Rückzahlungen	Fr. 658 452.—
Stand Ende 1952	Fr. 2 510 945.—

Die Gesamtaufwendungen des Kantons für Wohngenossenschaften seit 1943 werden mit Fr. 78 459 562.— angegeben. Rechnet man dazu noch die

Bundessubventionen, dann ergibt sich ein Aufwand von Fr. 14 786 487.—

für den genossenschaftlichen Wohnungsbau in unserem Kanton. Mit diesen Hilfen durch Bund und Kanton wurden 5733 Wohnungen erstellt.

Wir anerkennen durchaus die Größe dieser Hilfen durch die Allgemeinheit, möchten aber doch immer wieder betonen, daß ohne diese Hilfen die Wohnungen zum weitaus größten Teil nicht erstellt worden wären. Die Wohngenossenschaften haben durch ihr aktives Eingreifen in einer Zeit großer Not dem Staate, der Allgemeinheit Aufgaben abgenommen und haben dadurch Anerkennung verdient.

Der Vorstand hat sich mit der Frage der *Schaffung von Alterssiedlungen* befaßt und ein großzügiges Bauprojekt des Gemeinnützigen Vereins für Alterswohnungen beraten. Dieses Projekt sieht die Erstellung von 122 Wohnungen für minderbemittelte alte Leute vor. Um eine Verbilligung der Mietzinse zu ermöglichen, werden Beiträge an dieses gemeinnützige Werk gesammelt. Der Vorstand hat in einem Rundschreiben alle Basler Wohngenossenschaften eingeladen, sich an dieser Sammlung zu beteiligen, und hat einen Beitrag aus unserer Kasse beschlossen. Wir wünschen diesem Bauvorhaben unserer Alten einen guten Erfolg.

Nach den unliebsamen *Vorkommnissen bei einigen Wohngenossenschaften* hat auf unseren Antrag zwischen Delegationen des Regierungsrates und unseres Vorstandes im März 1952 eine Konferenz stattgefunden, welche den Zweck hatte, Wege zu suchen, um solche Vorkommnisse in Zukunft nach Möglichkeit zu vermeiden. Wir haben bei dieser Gelegenheit den da und dort gehörten Vorwurf, daß bei den Wohngenossenschaften «etwas faul sei», energisch zurückgewiesen und uns gegen die allgemeine Diffamierung der Vorstände der Wohngenossenschaften bzw. deren Funktionäre verwahrt. Da in der Frage der zu ergreifenden Maßnahmen bisher nichts gegangen zu sein scheint, haben wir uns in einer Eingabe an den Regierungsrat gewandt und auf die Beratungen vom März 1952 aufmerksam gemacht.

Mitgliederbestand Ende 1953: 13 Einzelpersonen und Firmen, 6 öffentliche und private Korporationen, 83 Bau- und Wohngenossenschaften mit 7100 Wohnungen, welche einen Anlagewert von rund 190 Millionen Franken aufweisen. Die bisherigen Abschreibungen belaufen sich auf rund 13 Millionen Franken.

Die ordentliche *Generalversammlung* wurde von 168 Delegierten besucht.

Der *Vorstand* setzte sich aus Ferd. Kugler als Präsident, Dr. G. Kunz als Vizepräsident, Fr. Nußbaumer als Sekretär, Dr. A. Schnurrenberger als Kassier und weiteren 9 Mitgliedern zusammen.

Beim *Schiedsgericht* des Vereins wurden 24 Klagen eingereicht; 22 wegen Kündigung des Mietvertrages, 1 wegen Ausschluß aus der Genossenschaft und 1 wegen einer Schadenersatzforderung.

Die *Treuhandstelle* des Vereins hat die übliche Prüfung der Wohngenossenschaftsrechnungen vorgenommen.

Unsere Sektion war im *Zentralvorstand* durch den Präsidenten, Vizepräsidenten und Sekretär vertreten.

Die *Jahresrechnung* schließt bei Fr. 11 357.45 Einnahmen und Fr. 8555.60 Ausgaben mit einem Einnahmenüberschuß von Fr. 2801.85 ab. Hiervon wurde das Anteilschekapital von Fr. 74 755.— mit 3 Prozent verzinst und der Rest von Fr. 702.65 an die Reserve überwiesen.

Die Frage der *Einhaltung der Subventionsbedingungen durch die Wohngenossenschaften* hat den Vorstand fortwährend beschäftigt. Durch Rundschreiben wurden die Vorstände über die zurzeit erfolglose Intervention des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen bei den Bundesbehörden orien-

tiert, und es wurden die heute geltenden Vorschriften bekanntgegeben.

Der Vorstand der Sektion hat *Merkblätter für die Wohngenossenschaften* herausgegeben. Es sind bisher erschienen:

- «Anregungen zur Buchhaltung der Wohngenossenschaften»
- «Die Besteuerung der Wohngenossenschaften»
- «Der Eintrag im Handelsregister»
- «Treuhandstelle»

Weitere Merkblätter sind in Vorbereitung.

Alterssiedlungen in Basel

Der Vorstand des Bundes der Basler Wohngenossenschaften hat anfangs März an alle ihm angeschlossenen Genossenschaften einen Appell gerichtet, sie möchten einen Beitrag à fonds perdu für die Förderung einer Alterssiedlung bewilligen. Der Ertrag dieser Sammlung soll, ergänzt durch einen Beitrag von 1000 Franken des «Bundes», dem Verein für Alterssiedlungen zur Verfügung gestellt werden.

Dieser Aufruf hat überall eine überaus sympathische Aufnahme gefunden. Die Idee, besondere Wohnungen für alte Leute zu erstellen, wurde allenthalben verstanden.

Alte Leute, welche manchmal sehr karge Pensionen und Renten haben, können so in ihren alten Tagen in der eigenen Wohnung ihre Füße unter den eigenen Tisch strecken. Viele alte Leute gehen nur sehr ungern in ein Altersheim; der Schweizer, ein ausgesprochener Individualist, zieht es im allgemeinen vor, in einer eigenen Wohnung zu leben.

Bei dem vorliegenden Plane für die Erstellung von Alterssiedlungen handelt es sich nicht etwa um ein vages Projekt, sondern um präzise formulierte Pläne der Architekten F. Vischer und G. Weber, welche eine Siedlung von rund 120 Ein- und Zweizimmerwohnungen am Luzerner Ring, das heißt zwischen Ring und dem zugedeckten Bachgraben im Auftrage des Gemeinnützigen Vereins für Alterswohnungen ausarbeiteten. Der Verein steht unter dem Patronat der Gemeinnützigen Gesellschaft, der GGG. Er hat sich am 29. April 1953 konstituiert und seine Ziele wie folgt formuliert:

1. Schaffung gesunder und billiger Wohnungen für minderbemittelte alte Personen.
2. Erhaltung ihrer Selbständigkeit (im Gegensatz zu den Altersheimen).
3. Entlastung der Altersheime und der Pfrund zugunsten pflegebedürftiger alter Leute.
4. Äußerst geringe Beanspruchung des an sich schon ungenügenden Bestandes an Pflegepersonal (im Gegensatz zu den Altersheimen).
5. Freiwerden billiger Vorkriegswohnungen zugunsten

39 Wohngenossenschaften mit zusammen 971 Liegenschaften sind unserer *kollektiven Haushaltspflichtversicherung* angeschlossen. Im Berichtsjahr sind 4 Schadenfälle eingetreten, für welche die Versicherungen Fr. 550.50 Schadenbeträge ausbezahlt haben.

Zahlreich waren im Berichtsjahre wieder die *Beratungen der Wohngenossenschaften* in den verschiedenen bei der Verwaltung von Wohngenossenschaften sich ergebenden Fragen. Wiederholt haben die Mitglieder des Sektionsvorstandes dem Ersuchen von Wohngenossenschaften um Übernahme des Tagespräsidiums an Generalversammlungen entsprochen.

N.

von Familien, da die bisherigen betagten Mieter in Alterswohnungen ziehen werden.

Besteht ein Bedürfnis nach solchen Siedlungen, nach solchen Alterswohnungen? Darüber kann nach den bereits vorgenommenen Umfragen in verschiedenen Städten — denken wir nur an Genf und Zürich! — kein Zweifel herrschen. Nur zu rasch wird es sich zeigen, daß die Zahl der geplanten Wohnungen nicht ausreicht, auch nur einen Teil der Wünsche zu erfüllen.

Der Vorstand des Vereins hatte im Augenblick seiner Gründung folgende Zusammensetzung: Dr. med. A. L. Vischer, Chefarzt des Altersheims des Basler Bürgerspitals; F. Dettwiler, Leiter der AHV des VSK; Direktor Ferd. Kugler (Präsident des Bundes der Basler Wohngenossenschaften); Dr. iur. Albert Barth, Advokat und Notar; Dr. Albert Matter, Direktor der Kantonalbank; Direktor Emil Matter, ACV beider Basel; Dr. H. R. Oeri, Bürgerspital; Großrat Arnold Schimpf.

Sofort nach der Gründung wurde in Kreisen von Industrie und Handel, bei den Banken und den Unternehmen der Großindustrie, eine Aktion für die Beschaffung der notwendigen Mittel eingeleitet. Bei den heutigen Baupreisen können die Mietzinse nur dann wesentlich gesenkt werden, wenn große Beträge à fonds perdu zur Verfügung gestellt werden.

Soviel darf heute schon verraten werden, daß sehr schöne Beträge gezeichnet wurden, so daß die Realisierung des Bauvorhabens heute schon gesichert ist.

Bekanntlich kann gestützt auf einen früheren Beschluß von Regierung und Großem Rat damit gerechnet werden, daß aus dem Arbeitsrapportfonds Subventionierungen bis zu 30 Prozent der Gesamtkostensumme à fonds perdu erfolgen, wenn aus privaten Kreisen genügend Mittel für die Verwirklichung der Alterssiedlungen zusammengebracht werden.

Wir haben den Eindruck, daß über dem schönen Werke, das die Verwirklichung eines so edlen Zieles bringen soll, ein guter Stern steht und daß noch diesen Sommer mit dem Bau der Wohnungen begonnen werden kann.

Kg.

Staatliche Wohnbauaktion für Mindestbemittelte in Basel

Die Lage auf dem Basler Wohnungsmarkt zeigt seit dem Kriege das unveränderte Bild eines ausgesprochenen Mangels. Obwohl an allen Orten durch private Bauherren und Genossenschaften Wohnbauten erstellt werden in einem Umfange und Bautempo, wie das bis heute unbekannt war, konnte noch keine fühlbare Verbesserung der allgemeinen Wohnungsmarkt-

lage erzielt werden. Der Leerwohnungsbestand ist praktisch immer noch gleich Null.

Ganz besonders ungünstig wirkt sich der Mangel an Wohnungen mit billigen Mietzinsen aus. Diesen zu beheben haben sich vorab die Wohnbaugenossenschaften als Aufgabe gestellt, welche jedoch nur zum Teil gelöst werden konnte. Aber auch