

Schweiz. Verband für Wohnungswesen : Jahresbericht 1954

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **30 (1955)**

Heft 5

PDF erstellt am: **21.07.2024**

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 1954

Bautätigkeit und Wohnungsmarkt

Nach den Erhebungen des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit wurden im Jahre 1954 in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern 29 098 Wohnungen erstellt, gegenüber 23 796 Wohnungen im Vorjahr. Zieht man davon die 1683 Wohnungen, die durch Abbrüche usw. abgegangen sind, ab, so ergibt sich ein Reinzuwachs von 27 705 Wohnungen. Besonders ausgeprägt ist die Zunahme bei den Wohnungen mit drei und vier Zimmern, während der Anteil an Kleinwohnungen mit ungefähr einem Drittel fast gleich geblieben ist. Der Zuwachs ist bei den Mehrfamilienhäusern größer als bei den Einfamilienhäusern.

91 Prozent aller neuen Wohnungen wurden ohne öffentliche Beihilfe erstellt. Der Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaues ist auf rund einen Neuntel der Gesamtproduktion zurückgegangen.

Trotz der großen Wohnbautätigkeit der letzten Jahre kann noch immer nicht allgemein von einer Entlastung des Wohnungsmarktes gesprochen werden. In den fünf Großstädten betrug am 1. Dezember 1954 die Leerwohnungsziffer 0,11 gegen 0,10 Prozent ein Jahr vorher. In den 37 übrigen Städten stieg sie von 0,22 auf 0,47 Prozent, in den 84 großen Landgemeinden von 0,44 auf 0,64 Prozent und in den 336 kleinen Landgemeinden von 0,45 auf 0,59 Prozent. St. Gallen, Biel, Aarau und Wädenswil wiesen überhaupt keine leeren Wohnungen auf. In Schaffhausen, Zug, Uster, Frauenfeld und Horgen lag der Leerwohnungsstand bei 1 Prozent oder etwas darüber. Dagegen standen in Wettingen, Rorschach und Emmen 2 bis 2,2 Prozent der Wohnungen leer. Es ist dabei zu beachten, daß die Wohnungen gezählt werden, die am Stichtag nicht bewohnt sind. Meistens sind auch diese schon vermietet, oder es handelt sich um Einfamilienhäuser, die zum Verkauf bestimmt sind. Auch bei einem Leerwohnungsstand von über 1,5 Prozent kann für ganze Mieterkategorien keine einzige Wohnung mietbar sein.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau

Sehr zu bedauern ist, daß trotz dem überall feststellbaren Mangel an Wohnungen mit tragbaren Mietzinsen der Anteil der Genossenschaften an der sehr gro-

ßen Bautätigkeit sogar absolut zurückgegangen ist. Von Baugenossenschaften wurden im Jahre 1954 nur noch 3412 Wohnungen (1953 3776) erstellt. Dieser Rückgang kann nicht allein auf die Schwierigkeiten, denen die Genossenschaften bei der Ausführung ihrer Projekte begegnen, zurückgeführt werden. Manche Genossenschaften scheuten sich, Wohnungen mit weit höheren Mietzinsen, als sie bisher von ihren Mietern verlangten, zu bauen. Sie hofften, das Mißverhältnis zwischen Löhnen und Mietzinsen werde zu neuen größeren Aktionen der Wohnbauförderung führen. Sie hegten übertriebene Erwartungen in die Auswirkung der Rationalisierung im Wohnungsbau. Sie erwarteten auch eine Senkung der Baukosten bei rückläufiger Konjunktur. Ferner glaubte man, einen allgemein gangbaren Weg der Senkung der Mietzinse durch Kantons- und Gemeindedarlehen zu einem Zinsfuß von 2,75 Prozent gefunden zu haben. Eine öffentliche Förderung des Wohnungsbaues ist jedoch nur noch in sehr bescheidenem Ausmaße, das heißt nur für Familien mit sehr kleinem Einkommen, erreichbar. Die Rationalisierung im Wohnungsbau schreitet nur langsam fort. Die Baukosten zeigten zwar bis im Herbst sinkende Tendenz, stiegen dann aber wieder. (Der Zürcher Index stand am 1. Februar 1954 auf 194,8, am 1. September auf 193,3 und am 1. Februar 1955 auf 196,3.) Ein Ausgleich zwischen Mietzinsen und Löhnen wird in der Hauptsache auf der Lohnseite gefunden werden müssen.

Die Schwierigkeiten, denen die Genossenschaften bei der Beschaffung des Baulandes, der nachgehenden Hypotheken und des Eigenkapitals begegnen, sind freilich nicht zu verkennen.

Wenn auch die Genossenschaften ihre vornehmste Aufgabe darin sehen müssen, Wohnungen für die finanziell am schlechtesten gestellten Familien zu bauen, was ohne öffentliche Beihilfe nicht möglich ist, so dürfen sie doch nicht vergessen, wie sehr auch die Arbeiter und Angestellten mit einem etwas besseren Einkommen darauf angewiesen sind, Genossenschaftswohnungen mieten zu können mit einem niedrigeren Mietzins, als ihn die private Wirtschaft verlangt. Manche ältere Wohnung würde auch für eine bedürftige Familie frei, wenn dem bisherigen Mieter Gelegenheit geboten würde, eine neue Wohnung, die ihn nicht zu sehr belastet, zu beziehen.

Das Beispiel jener Bau- und Wohngenossenschaften, die in letzter Zeit ohne öffentliche Unterstützung, in reiner Selbsthilfe, gute Wohnungen mit annehmbaren Mietzinsen erstellt haben, sollte deshalb auf andere anspornend wirken.

Beratungsstelle für den sozialen Wohnungsbau

Der andauernde Mangel an billigen Wohnungen, die Zurückhaltung der Genossenschaften in ihrer Bautätigkeit und das Beispiel des Kantons Waadt, der den Wohnungsbau mit grundpfandversicherten Darlehen zu einem Zins von 2,75 Prozent fördert und in seinen

Technischen Direktiven für die Ausführung der staatlich unterstützten Wohnbauten eine Reihe verbindlicher Vorschriften in bezug auf Konstruktion, Ausstattung und Rationalisierungsmaßnahmen erließ, hatten zur Folge, daß sich die Sozialdemokratische Partei der Schweiz eingehend mit der Frage des sozialen Wohnungsbaues beschäftigte. An den von ihr einberufenen Konferenzen wurde die Schaffung einer zentralen Koordinations- und Beratungsstelle für den sozialen Wohnungsbau verlangt. Eine ähnliche Anregung war schon vorher dem Zentralvorstand von der Sektion Winterthur unseres Verbandes zugegangen. Die Initianten hofften von einer von Verbänden und Behörden getragenen Beratungsstelle, die für eine möglichst weitgehende Rationalisierung wegweisend sein sollte, eine wesentliche Verbilligung und damit eine starke Förderung des sozialen Wohnungsbaues. Der Zentralvorstand mußte jedoch feststellen, daß von keiner anderen Organisation eine wesentliche finanzielle Beteiligung an den Kosten einer solchen Stelle zu erwarten war und daß die Hoffnungen, die von gewissen Kreisen auf Möglichkeiten technischer Art gesetzt werden, sich nicht erfüllen lassen. In der Auffassung, unser Verband müsse die bisher gepflegte Beratung der Genossenschaften ausbauen, ohne einen großen Apparat aufzuziehen, beschloß er in seiner Sitzung vom 29. Januar 1955:

«Es wird eine *Beratungsstelle* für den sozialen Wohnungsbau geschaffen und mit der Durchführung des Sekretariat in Zusammenarbeit mit der Technischen Kommission des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen beauftragt.

Der Beratungsstelle fallen folgende Aufgaben zu:

- a) Sammlung guter Lösungen des sozialen Wohnungsbaues nach finanziellen und technischen Gesichtspunkten,
- b) allgemeine Beratung von Baugenossenschaften usw. bei der Vorbereitung von Bauprojekten,
- c) Prüfung der Finanzierung,
- d) Prüfung der Kostenvoranschläge in baulicher und finanzieller Beziehung,
- e) Prüfung der Baupläne,
- f) Periodische Berichte über die Beratungstätigkeit im ‚Wohnen‘.

Das Sekretariat kann im Rahmen der gewährten Kredite einzelne Aufträge durch Fachleute prüfen lassen.

Die Beratungen erfolgen für Mitglieder unentgeltlich. Besondere fachmännische Prüfungen werden nur mit Zustimmung des Gesuchstellers und gegen Entschädigung vorgenommen.»

Als «Technische Kommission» wurde die bisherige Kommission für «Billiges Bauen» eingesetzt. Die Ergeb-

nisse der Beratungen dieser Kommission erscheinen seit April 1954 in einem Beiblatt «Wir bauen» im Verbandsorgan.

Endfinanzierung

Die vom Zentralvorstand eingesetzte Kommission für das Studium der Endfinanzierung trat zu zwei Sitzungen zusammen. Sie stellte die Notwendigkeit einer Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Bau- und Wohngenossenschaften fest und arbeitete einen Statutenentwurf aus. Auf ihren Antrag beschloß der Zentralvorstand, die Frage der Gründung einer Bürgschaftsgenossenschaft den Sektionen zu unterbreiten und diese feststellen zu lassen, wie weit die ihnen angeschlossenen Genossenschaften bereit sind, an das Grundkapital einer Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft beizutragen. Wenn sich zeigt, daß eine Bürgschaftsgenossenschaft einen sicheren Rückhalt bei den Bau- und Wohngenossenschaften hat, soll an weitere Kreise, das heißt an Behörden, Banken, Verbände usw., herangetreten werden, um ihre Unterstützung zu erwirken.

Über die weiteren Schritte, die unternommen werden sollen, wird die Delegiertenversammlung Beschluß fassen müssen.

Der Fonds de roulement

Aus dem Fonds de roulement konnten zinslose Darlehen für die Bauzeit an die Baugenossenschaft des Bundespersonals in Schaffhausen, an die Siedlungs- und Baugenossenschaft «Hemetli» in Herisau, an die Eisenbahnerbaugenossenschaft Erstfeld, an die Baugenossenschaft «Rhenania» in Neuhausen am Rheinfluss und an die Baugenossenschaft Domat/Ems gewährt werden. Der Baugenossenschaft Glarus wurde der Termin für die Rückzahlung verlängert zur Ausführung einer zweiten Bauetappe.

Trotz der verhältnismäßig kleinen Darlehensbeträge sind die Genossenschaften für die Unterstützung durch den Fonds de roulement dankbar, weil sie jede Möglichkeit der Verbilligung ihrer Bauten ausnützen müssen. Der Fonds war während des Jahres voll beansprucht.

Die Verbandstagung in St. Gallen

Allen Teilnehmern wird die wohlgelungene Tagung in St. Gallen in angenehmster Erinnerung bleiben. Obwohl die Gallusstadt etwas abseits vom Zentrum des Landes liegt, fanden sich rund 500 Delegierte und Gäste zu der Veranstaltung ein. Die Sektion St. Gallen verstand es ausgezeichnet, ihre Gäste in eine frohmütige Stimmung zu bringen. Stadtrundfahrt und Ausflug über den Bodensee verschafften allen einen Hochgenuß.

Dem Vorstand und den Genossenschaften der Sektion St. Gallen, die auch ein finanzielles Opfer brachten, um die Gäste zu erfreuen, sei nochmals der beste Dank ausgesprochen.

Die Delegiertenversammlung erledigte in rascher Folge die ihr nach den Statuten zustehenden Geschäfte und hörte dann ein Referat über Möglichkeiten der Baukosten- und Mietzinsensenkung an. Nach einer regen Diskussion wurde einer Resolution zugestimmt, die den Bundesrat ersuchte, von einer weiteren generellen Bewilligung von Mietzinserhöhungen abzusehen, und der Meinung Ausdruck gab, die Initiative zum Schutze der Mieter und Konsumenten sollte dem Volk zur Abstimmung unterbreitet werden, bevor der Bundesrat einen weiteren Beschluß in der Mietzinsfrage fasse.

«Das Wohnen»

Verwaltungskommission und Redaktion gaben sich auch im verflossenen Jahr wieder alle Mühe, das Verbandsorgan vielseitiger und interessanter zu gestalten. Obwohl am Charakter eines Fachblattes festgehalten wird, trugen sie dem Umstand stärker Rechnung, daß die überwiegende Zahl der Genossenschaftler lieber etwas über das Wohnen als über das Bauen liest. Unsere Zeitschrift will allen Genossenschaftlern ein guter Berater sein. In ihr soll man sich über die Probleme des genossenschaftlichen Wohnens aussprechen können. «Das Wohnen» will auch den Vorständen helfen, ihren Mitgliedern die Aufgaben der Genossenschaft näher zu bringen. Dem Mieter will es zeigen, wie man sein Heim am besten pflegt und wie man es behaglich gestaltet. Was uns gemeinsam bewegt, soll seinen Ausdruck im «Wohnen» finden.

Es freut uns darum, daß wieder einige Genossenschaften beschlossen haben, das Verbandsorgan für alle ihre Mitglieder zu abonnieren. Am 15. August 1954 verzeichneten 268 Genossenschaften zusammen 10 138 Abonnements. Dazu kamen 205 Einzelabonnements – hauptsächlich von Architekten – im Inland. Im ganzen erhalten 10 365 Abonnenten regelmäßig das «Wohnen».

Für die Genossenschaftler welscher Sprache gibt die Section Romande die Zeitschrift «L'Habitation» heraus. Auch sie entwickelt sich sehr erfreulich. Sie richtet sich stärker an die Architekten und enthält prächtige Bilderseiten. Die «Habitation» hat für die französisch sprechende Schweiz eine Bedeutung erlangt, die weit über unseren Verband hinausreicht und die ihm in Fachkreisen viele Freunde wirbt. Damit hängt wohl auch zusammen, daß die Section Romande mehr Behörden und Einzelpersonen zu ihrer Mitgliedschaft zählt als alle anderen Sektionen.

Beziehungen zu anderen Verbänden und Delegationen

Unser Verband ist Mitglied des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen und Stadtplanung (International Federation for Housing and Town Planning), des Schweizerischen Verbandes sozialer Baubetriebe und der Schweizer Vereinigung der Internationalen Forschungs- und Informationsstelle für Gemeinwirtschaft sowie des Schweizerischen Sozialarchivs. Im Büro des Internationalen Verbandes ist er durch seinen Präsidenten, Stadtrat J. Peter, im «Council» durch Stadtbaumeister A. H. Steiner und in der Ständigen Kommission für den genossenschaftlichen Wohnungsbau durch den Sekretär vertreten.

Der Verband ließ sich am XXII. Kongreß des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen und Stadtplanung, der vom 19. bis 25. September 1954 in Edinburg stattfand, vertreten. Über den Verlauf des Kongresses wurde im «Wohnen» berichtet. Vertreter unseres Verbandes nahmen ferner an den Delegiertenversammlungen des Verbandes Schweizerischer Konsumvereine und des Verbandes sozialer Baubetriebe sowie an der ersten Arbeitstagung der Schweizer Vereinigung der Internationalen Forschungs- und Informationsstelle für Gemeinwirtschaft in Bern teil.

Mitgliedschaft

Sektion	Baugenossenschaften	Wohnungen	Behörden, Verwalt.	Andere jur. Pers.	Einzelmitglieder
Zürich	95	24 558	1	21	9
Bern	59	5 587	5	5	15
Basel	83	7 100	1	5	15
Romande	26	3 224	19	9	48
Innerschweiz	8	1 732	—	—	—
Winterthur	22	2 357	1	—	5
St. Gallen	13	955	1	—	5
Schaffhausen	5	295	1	—	5
Direkt angeschl.	3	99	2	2	—
	314	45 807	31	42	100

Zentralvorstand und Kommissionen

Mitglieder des *Zentralvorstandes* sind: J. Peter, Stadtrat, Zürich, als Präsident; K. Beutler, Chef des Wertschriftendienstes des Eidg. Finanzdepartementes, Bern, als Vertreter des Bundes; Ch. Burklin, alt Ständerat, Genf; Prof. R. Ernst, Architekt, Winterthur; P. Fröhlich, Stadtrat, Luzern; R. Gerber, Professor, Neuenburg; Prof. A. Hoechel, Architekt, Genf; E. Hauser, alt Stadtrat, St. Gallen; Dr. E. Klöti, Ständerat, Zürich; F. Kugler, Direktor, Basel; Dr. G. Kunz, Rechtsanwalt, Basel; E. Lanz, Architekt, Biel; Fr. Nußbaumer, Vorsteher des Wohnungsnachweises, Basel; E. Sager, Buchhalter, Zürich, als Kassier; E. Schalch, Stadtrat, Schaffhausen; H. Schalcher, Sekretär, Winterthur; Dr. L.

Schmid, Oberrichter, Bern; P. Steinmann, Nationalrat, Zürich; E. Straßer, alt Stadtplaner, Bern; E. Stutz, Fürsorgesekretär, Zürich, und M. Weiß, Député, Lausanne.

Zur Erledigung der Geschäfte kam der Zentralvorstand in drei Sitzungen zusammen. Im März besichtigte er die von der Bau- und Wohngnossenschaft «Rhenania» in Neuhausen am Rheinfall erstellten Wohnbauten.

Das Büro des Zentralvorstandes, bestehend aus J. Peter, Präsident; P. Steinmann, Vizepräsident; E. Sager, Kassier; E. Stutz und H. Gerteis, Sekretär, hielt drei Sitzungen ab.

Die Verwaltungskommission für das «Wohnen» setzt sich zusammen aus E. Stutz, Präsident, Dr. L. Schmid, Vizepräsident, E. Sager, Kassier, Dr. G. Kunz und H. Gerteis, Sekretär.

Sie erledigte ihre Geschäfte in vier Sitzungen.

Der Kommission für «Billiges Bauen» (Technische Kommission) gehören an: H. Gerteis, Präsident; E. Straßer, alt Stadtplaner; Prof. R. Ernst, Architekt; Prof. A. Hoechel, Architekt, und E. Lanz, Architekt.

Sie beriet in drei Sitzungen. Zu einer Sitzung wurde auch E. Schällibaum, Architekt, beigezogen.

Die Kontrollstelle besteht aus J. Glauser, Biel; H. Bovey, Lausanne, und H. Zollinger, St. Gallen. Ersatzleute sind H. Knutti, Basel, und G. Squindo, Zürich.

Das Sekretariat wird von H. Gerteis im Halbamte besorgt.

Die Redaktion des «Wohnen» liegt in den Händen von K. Straub.

Der Zentralvorstand.

Jahresrechnung per 31. Dezember 1954

Zeitschrift «Das Wohnen»

Bilanz per 31. Dezember 1954

Aktiven	Fr.	Passiven	Fr.
Kassa	208.15	Darlehen Verband	16 889.85
Postscheck	5 716.85		
Debitoren	10 478.35		
Mobiliar	1.—		
Gewo-Mappen	485.50		
	<u>16 889.85</u>		<u>16 889.85</u>

Aufwand- und Ertragsrechnung

Aufwand	Fr.	Ertrag	Fr.
Kosten Zeitschrift	87 806.15	Insertenertrag	85 200.55
Kosten Verwaltung	9 231.40	Abonnementsertrag	28 834.85
Abschreibungen	108.—		
Ertragsüberschuß an Verband	16 889.85		
	<u>114 035.40</u>		<u>114 035.40</u>

Verbandsrechnung

Bilanz per 31. Dezember 1954

Aktiven	Fr.	Passiven	Fr.
Kassa	47.27	Kapitalkonto	71 982.86
Postscheck	8 153.64		
Bank, Sparheft	10 665.90		
Wertschriften	36 000.—		
Depotschein Telephon	225.20		
Mobiliar	1.—		
«Das Wohnen», Darlehen an Verlag	16 889.85		
	<u>71 982.86</u>		<u>71 982.86</u>

Aufwand- und Ertragsrechnung

Aufwand	Fr.	Ertrag	Fr.
Allg. Unkosten und Sekretariatskosten	15 435.13	Mitgliederbeiträge	9 561.80
Einnahmenüberschuß	12 664.62	Wertschriftenzinsen	968.85
		Zinsgutschriften	
		Fonds de roulement	679.25
		Ertragsüberschuß 1954	
		«Das Wohnen»	16 889.85
	<u>28 099.75</u>		<u>28 099.75</u>

Vermögensrechnung

	Fr.
Vermögen am 31. Dezember 1954	71 982.86
Vermögen am 31. Dezember 1953	59 318.24
Vermögensvermehrung per 1954	<u>12 664.62</u>

Fonds de roulement

Aktiven	Fr.	Passiven	Fr.
Kontokorrent Zürcher Kantonalbank	10 000.—	Fonds de roulement	200 000.—
Baugenossenschaft Glarus	30 000.—		
Baugenossenschaft «3 Tannen», Olten	30 000.—		
Gemeinn. Wohnbaugenossenschaft Eglisau	20 000.—		
Wohngnossenschaft des Bundespersonals, Schaffhausen	25 000.—		
Eisenbahnerbaugenossenschaft Erstfeld	20 000.—		
Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli, Herisau	15 000.—		
Bau- und Wohngnossenschaft Rhenania, Neuhausen	30 000.—		
Baugenossenschaft Domat-Ems	20 000.—		
	<u>200 000.—</u>		<u>200 000.—</u>

Zürich, den 31. Dezember 1954

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen:
Der Kassier: E. Sager