

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 31 (1956)
Heft: 7

Vereinsnachrichten: Aus Jahresberichten

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>

AUS DEN EIDGEN. RÄTEN

Erhöhung der Einkommensgrenzen für subventionierte Wohnungen

sbp. Der neue Höchststand der Teuerung sprengt alle Rahmen. Er hat auch seine Auswirkungen auf dem Wohnungswesen, indem die frühern Lohngrenzen für den Bezug einer subventionierten Wohnung den heutigen Verhältnissen nicht mehr angemessen sind. Nationalrat Steinmann, Zürich (soz.), hat deshalb in dieser Sache folgende Kleine Anfrage an den Bundesrat gerichtet:

«Der Bund hat seinerzeit, bei seinen verschiedenen Aktionen zur Förderung des Wohnungsbaus, zur Zweckerhaltung der

von ihm unterstützten Wohnbauten, Einkommensgrenzen festgesetzt. Diese Festlegung der Einkommensgrenzen für das Halten einer solchen Wohnung ist in einem Zeitpunkt erfolgt, da der Lebenskostenindex noch bedeutend niedriger war als heute, da er auf 175 Punkten steht.

Dem Steigen der Lebenshaltungskosten gemäß ist verschiedentlich auch eine Anpassung der Saläre und Löhne erfolgt. Damit scheinen nun jene vom Bund für das Halten einer solchen Wohnung angesetzten Einkommensgrenzen überholt zu sein. Es ergeben sich auch aus diesem allgemeinen Steigen der Lebenshaltungskosten und der Anpassung der Einkommen nun oft für Familien in solchen Wohnungen kritische Situationen.

Ist der Bundesrat bereit, diese seinerzeit angesetzten Einkommensgrenzen für den Bezug einer subventionierten Wohnung dem heutigen Stand der Teuerung, beziehungsweise den heutigen veränderten Verhältnissen anzupassen?»

AUS ANDERN VERBÄNDEN

Der Mieterverband nahm Stellung zur Preiskontrolle

Der Schweizerische Mieterverband nahm an seiner diesjährigen Delegiertenversammlung am 9./10. Juni 1956 in Biel unter dem Vorsitze seines Zentralpräsidenten, Dr. Edwin Brunner, Zürich, Stellung zur Botschaft des Bundesrates vom 8. Mai 1956 betreffend die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle und faßte einmütig folgende *Resolution*:

Der Schweizerische Mieterverband nimmt mit größtem Erstaunen Kenntnis von der bundesrätlichen Botschaft. Alle bisherigen Lockerungen der Mietzinskontrolle und des Kündigungsschutzes haben nicht zu einem vermehrten Angebot billiger Wohnungen, sondern lediglich zu einer Ankurbelung der Bodenspekulation geführt. Trotzdem schlägt der Bundesrat in klarer Mißachtung des am 4. März 1956 bekundeten Volkswillens weitere Lockerungsmaßnahmen vor. Die vom Bundesrat vorgesehene Anpassung der Altmieten an die Neu-

mieten müßte zu weiteren unerhörten Liegenschaftsgewinnen und damit zu einer massiven Belastung der Mieter führen. Die vom Gütertausch mit dem Ausland abhängige schweizerische Volkswirtschaft ist aber auf die Erhaltung billiger Lebenskosten angewiesen. Aber auch die Binnenwirtschaft unseres Landes, besonders die Landwirtschaft, bedarf der Aufrechterhaltung der vollen Kaufkraft des Schweizervolkes. Das weitere Anziehen der Mietzinsschraube muß zwangsläufig neue Lohnbegehren und eine inflationäre Entwicklung auslösen und auch die zahlreichen Rentner schwer bedrohen.

Besonders unglücklich in der Botschaft des Bundesrates erscheint die Delegation von Kompetenzen an die Kantone. Diese hätte zur Folge, daß in dieser wichtigen Frage in den verschiedenen Kantonen ungleiches Recht zur Anwendung käme, daß der Unterschied der Lebenskosten in den einzelnen Landesteilen noch größer würde und daß die Kantonsregierungen mit der Lösung dieser ganz besonders schwierigen und verantwortungsvollen Aufgabe belastet würden, für die sich die Bundesbehörden bedeutend besser eignen.

Der Schweizerische Mieterverband erwartet, daß die eidgenössischen Räte die notwendigen Korrekturen am bundesrätlichen Entwurf vornehmen.

AUS JAHRESBERICHTEN

Sektion Basel

Allgemeines

Über die Lage des Wohnungsmarktes in unserm Kanton ist folgendes zu sagen:

Von den 72 215 Wohnungen standen am 1. Dezember nur 150 Objekte oder 0,2 Prozent leer. Zwar wurden doppelt so viel leerstehende Wohnungen wie ein Jahr vorher gezählt,

aber praktisch muß man immer noch sagen, daß der Leerwohnungsbestand gleich Null ist, denn von den als leerstehend gezählten Wohnungen waren 15 nur zu hohen Preisen verkäufliche Einfamilienhäuser, 34 Objekte waren Einzimmerwohnungen, und für die noch verbleibenden Wohnungen wurden Mietzinse verlangt, welche durch die wenigsten Wohnungsuchenden bezahlt werden können.

Über den Wohnungsbau in unserm Kanton möchten wir die folgenden Zahlen bekanntgeben:

	1955 (1954)
Wohnungszuwachs durch Neubau und Umbau	1948 (1533)
Wohnungsabgang durch Abbruch	372 (227)
Reinzuwachs an Wohnungen	1576 (1306)

Der Umstand, daß billige Altwohnungen in großer Zahl ab-

gerissen werden, mahnt zum Aufsehen, und zwar um so mehr, als zwei Drittel der abgebrochenen Wohnungen erst nach 1870, ein Achtel nach 1900 und einige Objekte sogar erst vor zwei bis drei Jahrzehnten gebaut worden sind. Unseres Erachtens erfolgen die Abbrüche in manchen Fällen sicher spekulationsbedingt. Es ist noch zu beachten, daß ein Drittel des Reinzuwachses aus Einzimmerwohnungen und ein Viertel aus Zweizimmerwohnungen bestand; 58 Prozent der neuerstellten Wohnungen waren also Kleinwohnungen mit einem und zwei Zimmern. Die Familienwohnung, welche mindestens aus drei Zimmern bestehen sollte, kam also beim Wohnungsbau des Jahres 1955 zu kurz.

In unserem Bericht über das Jahr 1954 haben wir Sie über die im Gange befindlichen Maßnahmen zur Schaffung einer Bürgschaftsgenossenschaft für Wohngenossenschaften unterrichtet. Wir möchten die Wohngenossenschaften unseres Bundes ersuchen, durch ihren Beitritt in Solidarität dieses Werk der genossenschaftlichen Selbsthilfe zu fördern und sich mit angemessenen Beiträgen am Anteilscheinkapital der Genossenschaft zu beteiligen.

Ferner stellen wir der Generalversammlung den Antrag, den Beitritt unseres Vereins zur Bürgschaftsgenossenschaft und die Beteiligung mit 50 000 Franken zu beschließen. Nur durch tatkräftiges Mitwirken aller Wohngenossenschaften wird der Gedanke der Verbürgung der Nachgangshypotheken beim gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbau verwirklicht werden können.

An der Generalversammlung vom 27. April 1955 wurde zuhunden des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt folgende Entschliessung gefaßt:

«Die Generalversammlung des Vereins für Wohnungswesen und Bund der Wohngenossenschaften beider Basel ersucht im Hinblick auf die im Kanton Basel-Stadt noch immer herrschende große Wohnungsknappheit den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, die genossenschaftliche Wohnbautätigkeit durch finanzielle Beiträge und vor allem durch die Übernahme der Bürgschaft für II. Hypotheken weiterhin zu fördern.»

In einer Eingabe vom 30. Juni haben wir dem Regierungsrat diese Entschliessung zur Kenntnis gebracht und ihn um Prüfung der aufgeworfenen Fragen ersucht. In seiner Antwort hat der Regierungsrat erklärt, daß er volles Verständnis für die in der Entschliessung berührten Fragen habe, und eine Delegation unseres Vorstandes wurde zu einer Aussprache mit der regierungsrätlichen Delegation für Wohnbaufragen eingeladen. Diese Aussprache fand am 3. Dezember statt, und als Ergebnis wurden wir ersucht, in einer Eingabe konkrete Vorschläge und vielleicht sogar schon Projekte für den Wohnungsbau durch gemeinnützige Genossenschaften vorzulegen. Der Vorstand sammelt nun derartige Vorschläge, und wir bitten diejenigen Genossenschaften, welche Möglichkeiten für genossenschaftlichen Wohnungsbau sehen, uns diese zur Kenntnis zu bringen.

Mitgliederbestand Ende 1955: 13 Einzelpersonen und Firmen, sechs öffentliche und private Korporationen und 85 Bau- und Wohngenossenschaften mit 7337 Wohnungen und einem Anlagewert von rund 200 Millionen Franken. Die Genossenschaften haben bisher an diesem gesamten Anlagewert rund 15 Millionen Franken abgeschrieben.

Die ordentliche *Generalversammlung* wurde von 150 Mitgliedern und Delegierten besucht.

Der *Vorstand* setzte sich aus Ferd. Kugler als Präsident, Dr. Gregor Kunz als Vizepräsident, Fr. Nußbaumer als Sekre-

tär, Dr. A. Schnurrenberger als Kassier und weiteren neun Mitgliedern zusammen.

Beim *Schiedsgericht* des Vereins wurden 32 (1954: 9) Klagen eingereicht, davon 2 (1) wegen Ausschlusses aus der Genossenschaft, 28 (8) wegen Kündigung des Mietvertrages, 1 wegen Anerkennung der Mitgliedschaft und 1 wegen Differenzen im Vorstand einer Genossenschaft.

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

Im *Zentralvorstand* des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen war unsere Sektion durch den Präsidenten, Ferd. Kugler, den Vizepräsidenten, Dr. G. Kunz, und den Sekretär, Fritz Nußbaumer, vertreten.

Aus der *Tätigkeit für die Wohngenossenschaften* sollen hier einige der wichtigsten Geschäfte erwähnt werden:

Für die Mitglieder der Wohngenossenschaftsvorstände wurde ein Ausspracheabend veranstaltet, an welchem Referate gehalten wurden über: «Die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues», «Fragen betreffend Heizung und Waschmaschinen», «Die Gründung einer Bürgschaftsgenossenschaft für Wohngenossenschaften».

Eine Subkommission hat die Fragen «Heizung und Waschmaschinen» geprüft und über die Ergebnisse der Untersuchungen einen Bericht erstattet.

Für die Wohngenossenschaften wurde eine «Wegleitung für die Tätigkeit der Kontrollstelle von Wohngenossenschaften» herausgegeben.

Den kollektiven *Haushaltspflichtversicherungen* sind 38 Wohngenossenschaften mit 954 Liegenschaften angeschlossen. Im Berichtsjahre sind drei Schadenfälle eingetreten, für welche die Versicherungen 1113 Franken Schadenbeträge ausbezahlt haben.

Die *Jahresrechnung* schließt mit einem Überschuß von Fr. 2689.89. Das Anteilkapital der Wohngenossenschaften wird mit 3 Prozent verzinst und der Restbetrag von Franken 114.34 dem Vermögen zugewiesen. N.

Sektion Schaffhausen

Als erfreuliche Tatsache darf gleich zur Einleitung des Jahresberichtes erwähnt werden, daß ein weiterer Beitritt, nämlich derjenige der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen erfolgte. Diese Genossenschaft hat im Laufe des Jahres 1955 an der verlängerten Stimmerstraße, längs des Waldfriedhofes, von der Stadt Land erworben und bereits zwei Wohnblöcke im Rohbau erstellt. Sie beabsichtigt, im Jahre 1956 mit ihrem Bauprogramm weiterzufahren.

Somit sind der Sektion Schaffhausen Ende 1955 folgende Baugenossenschaften angeschlossen:

Arbeiter-Baugenossenschaft Schaffhausen	mit 52 Wohnungen
Baugenossenschaft «Allmend» Schaffhausen	mit 52 Wohnungen
Bau- und Wohngenossenschaft «Rhenania» Neuhausen am Rheinflall	mit 84 Wohnungen
Eisenbahner-Baugenossenschaft «Eigenheim» Schaffhausen	mit 54 Wohnungen
Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen	(noch im Bau)
Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals Schaffhausen	mit 31 Wohnungen

An der Generalversammlung vom 10. März 1955 ist der Vorstand neu bestellt worden mit E. Schalch, Stadtrat, als Präsident.

Die aus dem Jahre 1930 stammenden und vergriffenen Statuten sind neu überarbeitet und an der Generalversammlung genehmigt worden.

Die Wohnbautätigkeit im Gebiete der Stadt Schaffhausen ist etwas zurückgegangen. Die Rekordzahl von 307 neuen Wohnungen des Jahres 1954 wurde bei weitem nicht mehr erreicht. Im Berichtsjahr sind nur 211 neue Wohnungen bezugsbereit geworden. Am 31. Dezember 1955 waren dagegen noch 177 Wohnungen im Bau begriffen gegenüber 176 Wohnungen vom 31. Dezember 1954.

Am gleichen Tage des Jahres 1955 waren beim städtischen Wohnungsamt 42 leere Wohnungen gemeldet gegenüber 113 leeren Wohnungen vom 31. Dezember 1954. Es handelt sich allerdings zumeist um Wohnungen mit höheren Mietzinsen, das heißt von 160 Franken pro Monat aufwärts. Dieser Vergleich zeigt, daß entgegen allen Erwartungen und trotz reger Bautätigkeit noch keine wesentliche Lockerung der Wohnungsknappheit festzustellen ist, zum mindesten nicht im Sektor der billigen Wohnungen. Der Grund der Wohnungsknappheit ist wohl darin zu suchen, daß die Bevölkerung der Stadt Schaffhausen im Berichtsjahr eine wesentlich größere Zunahme erfahren hat, als vorauszusehen war.

Wie es den Anschein hat, werden im Jahre 1956 noch weitere größere Wohnbauvorhaben ausgeführt, hauptsächlich in Inanspruchnahme des durch die Volksabstimmung gewährten Kredites von 3 Millionen Franken zur Förderung des billigen Wohnungsbaues. Die Stadt wird mit diesem Kredit etwa 100 Wohnungen zu niederen Mietzinsen finanzieren durch Darlehen zu 2½ Prozent bis auf 95 Prozent der Anlagekosten. Bereits sind Anmeldungen eingegangen von drei Baugenossenschaften, die im gesamten etwas mehr als 100 Wohnungen mit Hilfe dieses Kredites erstellen möchten.

Sektion Winterthur

Im Berichtsjahr wurden in Winterthur 625 Wohnungen erstellt, im Vorjahr 369, wobei der Reinzuwachs nur 578 betrug, da 47 Wohnungen durch Abbruch alter Häuser, Brand, Umbau und Zweckentfremdung verloren gingen. Bei genauerer Abklärung der Bevölkerungsverhältnisse in unserer Stadt müssen wir feststellen, daß im Berichtsjahr 534 Eheschließungen stattgefunden haben, 515 Familien haben Wohnsitz genommen, und nur 483 Familien sind weggezogen. Daraus ist ersichtlich, daß noch keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt eingetreten ist.

Am 31. Dezember 1955 betrug der Leerwohnungsstand 75 Wohnungen oder 0,35 Promille. Davon waren 14 Vierzimmerwohnungen, wovon nur eine einen Mietzins von 800 bis 900 Franken aufwies. Von den 31 Dreizimmerwohnungen waren es drei Wohnungen, die einen Mietzins von 600 bis 900 Franken hatten, und für alle übrigen betrug der jährliche Mietzins 1800 bis 3000 Franken. Bei den 21 Zweizimmerwohnungen waren die Mietzinse mit 1500 bis 2200 Franken angesetzt. Dies zeigt, daß wir bereits eine Sättigung an teuren Wohnungen, aber noch einen starken Mangel an Wohnungen mit kleinen und mittleren Zinsen haben. Den Baugenossenschaften war es nicht möglich, dieser Entwicklung wirksam entgegenzutreten, da ihnen die öffentlichen Finanzbeihilfen fehlen und die Häuser- und Bodenspekulation immer mehr in Erscheinung tritt.

In Nachachtung dieser Verhältnisse haben die Behörden von Winterthur auf Antrag einer sozialdemokratischen Motion bereits im Jahre 1954 eine Vorlage ausgearbeitet, die einer

weiteren Förderung des Wohnungsbaues dient, eine Verbilligung der Wohnungen erstrebt und den Bau von Alterswohnungen vorsieht. Über dieses Projekt hielt Herr Stadtrat Zindel im Kreise unserer Mitglieder einen ausführlichen und gut fundierten Vortrag, der von Architekt Messerer mit Lichtbildern ergänzt wurde. In der Vorlage dieses vielbesprochenen Bauprojektes ist festgelegt, daß die zum niedrigen Zinsfuß gewährten Gelder für die Niedrighaltung der Mietzinse eingesetzt werden müssen. Die Häuser werden der Spekulation entzogen, indem sie nicht verkauft werden dürfen, noch darf in den nächsten fünfzehn Jahren ein Mietzinsaufschlag erfolgen. An dieser begrenzten Wohnbauaktion mit 156 Wohnungen sind die Baugenossenschaft Waldheim, die Wohnbaugenossenschaft Talgut, die Heimstättengenossenschaft, die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, die Angestellten-Pensionskasse Gebrüder Sulzer AG und die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnungen beteiligt. Die vier erstgenannten Baugenossenschaften schlossen sich zur Baugemeinschaft Weberstraße zusammen und erstellen 96 Wohnungen. Der Ausbau der Wohnungen entspricht den neuzeitlichen Auffassungen, und durch die Vergebung an einen einzelnen Architekten und der Arbeiten in ganzen Serien konnten größere Mengenrabatte erzielt werden, was eine wesentliche Einsparung zur Folge hatte.

Das Begehren für den Bau von 60 Alterswohnungen findet seine Verwirklichung, indem sich eine Genossenschaft gebildet hat, an der sich sechs Firmen und Genossenschaften mit insgesamt 60 000 Franken zinslosem Genossenschaftskapital beteiligen, und die Stadt gewährt die gleich hohe Summe zinslos. Die erste Bauetappe mit insgesamt 24 Kleinwohnungen im Gebiet der verlängerten Weberstraße ist im Bau.

An der am 21. Dezember 1954 gehaltenen Versammlung wurde zur Frage der Schaffung einer Bürgschafts-genossenschaft für Bau- und Wohnngenossenschaften in bejahendem Sinne Stellung bezogen.

Vom 16. November bis 14. Dezember veranstaltete unsere Sektion einen Buchhaltungskurs für Vorstandsmitglieder und Interessenten unserer Genossenschaften. Als Kursleiter hat sich in freundlicher Weise Herr Heinrich Gerteis, Geschäftsführer der Heimstättengenossenschaft, zur Verfügung gestellt. In klaren, gut fundierten Vorträgen hat er an Hand von Beispielen alle 28 Kursbesucher in die Geheimnisse der Buchhaltung eingeführt, was bei allen Teilnehmern eine gute Aufnahme fand.

Wohnbaugenossenschaft «Heimat», Zug

«Was für Blüten mitunter der Mangel an Fähigkeit, sich in das genossenschaftliche Wohnen fügen zu können, treiben kann, soll folgendes Beispiel aus der Praxis kurz zeigen:

Trotz allen Aufforderungen und Mahnungen, den Tumbler vorschriftsgemäß zu benützen (Rundschreiben und Anschläge), umging ein Mieter immer wieder diese Vorschrift. Er mußte infolgedessen schriftlich vermahnt werden. Statt einzusehen, daß der Fehler auf seiner Seite lag, sah er ihn beim Präsidenten. Er fand, diese schriftlichen Mahnungen mußten aufhören, und versuchte eifrig, Interessenten unter den Mietern für eine außerordentliche Generalversammlung zu finden zwecks Wegwahl dieses 'lästigen' Präsidenten. Bei diesen Anstrengungen wurde sogar versucht, aus einem friedlichen Gespräch mit einer Mieterin einen 'Skandal' zu Lasten des Präsidenten zu machen. Wir wollen diesem Mieter allerdings zugute halten, daß er richtigerweise die Konsequenzen gezogen und das Mietverhältnis gekündigt hat.»