

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 33 (1958)
Heft: 12

Rubrik: Rundschau

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: 05.05.2025

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

RUNDSCHAU

Schlechtes Ergebnis des Wohnungsbaues

In den 42 Städten der Schweiz wurden in den Monaten Januar bis Oktober 1958 10 158 neue Wohnungen erstellt gegenüber 15 391 Wohnungen im gleichen Zeitabschnitt des letzten Jahres. Dagegen ist die Zahl der baubewilligten Wohnungen von 12 833 in den ersten drei Vierteljahren 1957 auf 14 411 im Jahre 1958 gestiegen.

Zürcher Baukostenindex

Das Statistische Amt der Stadt Zürich ist neben dem Statistischen Amt der Stadt Bern die einzige Stelle, die einen *Index der Baukosten* ermittelt. Die Berechnung erfolgt jährlich zweimal. Die jüngsten Erhebungen haben gezeigt, daß in der Stadt Zürich die Baukosten für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern vom 1. Februar bis 1. August 1958 um 1,6 Prozent gestiegen sind; für den Rohbau sind die Kosten um 1,5 Prozent, für den Innenausbau um 1,7 Prozent und für übrige Arbeiten um 1,3 Prozent gestiegen. Die nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins ermittelten Kosten pro Kubikmeter umbauten Raumes betrugen am 1. August 1958 Fr. 105.72. Die Erhöhung gegenüber dem Februar 1958 beträgt Fr. 1.64 (1,6 Prozent).

Unveränderte Lage auf dem Kapitalmarkt

Der Geld- und Kapitalmarkt behielt in den Monaten Oktober und November 1958 sein flüssiges Gepräge. Die Zinssätze zeigten keine nennenswerten Veränderungen. Die Zinssätze der Kantonalbanken für I. Hypotheken blieben unverändert. In der Presse wurde zwar ein Rückgang des Zinsfußes für neue I. Hypotheken von 4 auf 3½ Prozent prophezeit, andererseits hat aber wieder ein wesentlicher Kapitalexport eingesetzt. Durch Begebung von Auslandsanleihen werden in diesem Jahr etwa 200 Millionen Franken exportiert. Für das erste Halbjahr sind weitere 200 Millionen Franken vorgemerkt. Für nächstes Jahr wird mit einer großen Kapitalnachfrage im Bausektor zu rechnen sein. Darum ist im allgemeinen nicht mit einem Abbau der Zinssätze zu rechnen. Es ist dies um so mehr zu bedauern, als sich die hohen Zinssätze für Hypotheken auf den sozialen Wohnungsbau schlecht auswirken.

Weiterführung der Preiskontrolle?

Der Bundesrat hat beschlossen, bei den kantonalen Regierungen und bei den Verbänden und Organisationen eine *Umfrage* vorzunehmen über ihre Ansicht, ob und in welcher Weise die *Preiskontrolle über das Jahr 1960 hinaus beibehalten* werden soll.

Lockerung der Mietpreiskontrolle

Der Bundesrat hat in seiner Montagsitzung im Hinblick auf die Beseitigung der Mietzinskontrolle ab 1. Januar 1961 – bis zu diesem Zeitpunkt ist die Mietpreiskontrolle «schrittweise» zu lockern – eine erste regionale Aufhebung des geltenden Mieterschutzes beschlossen. *Danach können ab 1. Januar 1959 die Mietzinse in Obwalden, Nidwalden, Appenzell-Außerrhoden – ausgenommen Herisau – und Appenzell-Innerrhoden freigegeben werden. Indessen sind für die Mietpreisgestaltung der seit 1942 erstellten Subventionswohnungen die Subventionsbehörden zuständig.*

Sanierung der Wohnverhältnisse in Berggebieten

Eine Kleine Anfrage de Courten, Wallis, betraf die Sanierung der Wohnverhältnisse in Berggebieten. Die Antwort des Bundesrates führte aus:

Es wurde bereits festgestellt, daß der Bundesrat die Vorbereitungsarbeiten für die Weiterführung der Maßnahmen zur Sanierung der Wohnverhältnisse in Berggebieten rechtzeitig an die Hand nehmen werde, damit die Aktionen, die auch in der Folgezeit einem Bedürfnis entsprechen werden, nicht etwa vorzeitig unterbrochen werden müßten.

Die heute zur Verfügung stehenden Bundesmittel werden noch bis etwa Mitte 1960 ausreichen. Die Vorbereitungsarbeiten für die Weiterführung der Maßnahmen sind zurzeit im Gange. Der Bundesrat wird seine Botschaft auf die nächste Junisession veröffentlichen, so daß der Verlängerungsbeschluß, den die eidgenössischen Räte zu fassen haben werden, in Kraft treten kann, bevor die jetzt verfügbaren Mittel erschöpft sind.

Sozialer Wohnungsbau in Freiburg

Der *Große Rat* genehmigte die Vorlage über die Förderung des sozialen Wohnungsbau; diese sieht einen auf 20 Jahre befristeten Beitrag von jährlich höchstens 55 000 Franken für den Bau von jährlich 70 Wohnungen vor.

Luzern plant eine Alterssiedlung

In verschiedenen Schweizer Städten hat sich schon seit längerer Zeit der Gedanke durchgesetzt, daß die Betagten nicht einfach in Pflege- und Altersheime eingewiesen, sondern in eigenen kleinen Wohnungen untergebracht werden sollen. Zürich, Basel, Bern und Genf haben bereits solche Siedlungen errichtet. Nun hat diese Auffassung auch im *Ortsbürgerrat der Stadt Luzern* Fuß gefaßt, und er hat zuhanden seiner vorgesetzten Behörde einen Plan ausgearbeitet, der die Verwirklichung einer Alterssiedlung für Luzern vorsieht. Der Eintritt in ein Pflege- oder Altersheim soll demnach als letzter Ausweg angesehen, dafür aber den alten Leuten Wohnungen zu einem erschwinglichen Mietzins zur Verfügung gestellt werden. Der Bau einer solchen Siedlung entspricht bei der heutigen Wohnungsnot einem dringlichen Bedürfnis. Der Bau eines weiteren Pflegeheimes wird ebenfalls gründlich geprüft, damit auch die pflegebedürftigen Alten auf würdige Weise untergebracht werden können.

Kreditsicherung durch Selbsthilfe

Dr. Bodien, der Vorsitzende des Verbandes der Berliner Bau- und Wohngenossenschaften, machte im deutschen Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen den Vorschlag zur Schaffung eines Bürgschaftsfonds der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, wobei er sich auf das Beispiel der schweizerischen Bau- und Wohngenossenschaften berief.

Der Vorschlag fand eine sehr gute Aufnahme, wenn auch das «Beispiel der Eidgenossen» nicht ohne weiteres übernommen werden kann.

Maßlose Bodenspekulation auch in Österreich

Anläßlich einer Wohnbaueröffnung in Wien hielt der Generalsekretär des Österreichischen Städtebundes, Stadtrat Heller, in seiner Eigenschaft als Wiener Baureferent eine Ansprache, in der er sich unter anderem auch mit dem Problem der Grundstücksbeschaffung und der Steigerung der Grundstückspreise befaßte. Er wies dabei darauf hin, daß im Wiener Raum die Bodenspekulation ungeahnte Blüten trage.

Der Österreichische Städtebund habe sich vor einiger Zeit der Mühe unterzogen, die Entwicklung der Grundstückspreise in ganz Österreich zu untersuchen. Dabei sei die erschreckende Tatsache

festgestellt worden, daß in den letzten Jahren in den österreichischen Städten und Gemeinden Bodenwertsteigerungen bis zu 9000 Prozent eingetreten sind. Diese Werterhöhungen für die einzelnen Grundstücke seien nicht auf Leistungen der einzelnen Grundeigentümer, sondern auf Leistungen der Allgemeinheit, zum Beispiel auf den Ausbau einer Straße, die Errichtung einer Wasserleitung oder die Anlage eines Kanals zurückzuführen.

Dieser Tendenz könne auf die Dauer nur ein straffes bodenpolitisches Konzept entgegenwirken, das von der städtebaulichen Planung her bestimmt wird. Immer nachdrücklicher werde darauf bestanden werden müssen, daß endlich Gesetze beschlossen werden, die der Gemeinschaft den von ihr benötigten Grund und Boden sichern.

(«Mitteilungen» unseres österreichischen Bruderverbandes)

Wohnbaureformpläne in Wien

Die *Gemeinde Wien* forciert offenkundig gewisse Pläne einer *wohnungswirtschaftlichen Reform*. Die Erhöhung der *Mietzinse* für besser ausgestattete Wohnungen und die Gewährung von «*Annuitätzuschüssen*» für den *privaten Bau* von 10 000 *Wohnungen in Eigenheimen* und Mehrfamilienhäusern sind der Beginn. Am 11. November verkündete der Finanzreferent der Gemeinde Wien, Stadtrat Slavik, die Absicht, das Wohnungseigentum und den privaten Bauinteressenten zu subventionieren. Er soll sein privates *Baudarlehen* in 25 Jahren zu 4 Prozent tilgen, und die Gemeinde Wien zahlt in dieser Zeit den Rest der Hypothekenannuität. Sie übernimmt auch die Garantie für solche Darlehen, soweit sie über das für mündelsichere Darlehen zulässige Ausmaß hinausgehen.

Die Nutzfläche der so subventionierten Wohnungen soll 90 Quadratmeter nicht überschreiten, wenn die Familie nur ein Kind hat (110 Quadratmeter bei zwei Kindern, 130 Quadratmeter bei mehr als zwei Kindern). Der *Bauinteressent* muß den Baugrund stellen und mindestens 10 bis 20 Prozent der Baukosten selbst aufbringen (je nach Kinderzahl). Der Zuschuß zu den Annuitäten richtet sich nach der Höhe des Darlehens und den Baukosten. Die *Höchstgrenze der Baukosten* ist mit 2100 Schilling je Quadratmeter Nutzfläche festgelegt. Wird diese Baukostengrenze überschritten, muß der Baubewerber selbst voll für die Mehrkosten aufkommen. Die Gemeinde Wien will aber auch nur jene privaten Baubewerber subventionieren, die ihre Darlehen mit nicht mehr als 7,5 Prozent jährlich verzinsen müssen. Für die Hypothekendarlehen übernimmt sie, wenn er-

forderlich, die Bürgschaft. Die Übertragung des mit solchen Subventionen erworbenen Wohnungseigentums ist an die Zustimmung der Gemeinde Wien gebunden. Man nimmt an, daß Subventionen dieser Art jährlich etwa 70 Millionen Schilling erfordern werden.

Die Mietzinse werden herabgesetzt – aber nicht in der Schweiz, sondern im Sudan

Nach einer von Radio Kairo zitierten sudanesischen Radiomeldung hat die Regierung des Marschalls Abboud am Donnerstagabend beschlossen, die Mietzinse herabzusetzen. Zu diesem Zweck wurde eine Kommission eingesetzt.

Aus der Tschechoslowakei:

Eine der unseligen Erbschaften, die unseren Wohnungsgenossenschaften aus früherer Zeit verblieben ist, sind die umzäunten Höfe und Kleingärten bei den einzelnen Genossenschaftshäusern. Diese Einfriedungen und Zäune machen es den Kindern der Genossenschaft unmöglich, sich frei und gefahrlos ihren Spielen und Freuden zu widmen, und so waren diese entweder auf Straßen oder entfernte Spielplätze angewiesen. Die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften entschlossen sich daher aus eigener Initiative, dort, wo die Genossenschaftshäuser größere abgeschlossene Einheiten (Blocks) bilden, diese Hindernisse zu beseitigen und niederzureißen, und so eröffneten sich große Plätze, auf denen die Genossenschafter durch Selbsthilfe verschiedene Parkanlagen, Rasenflächen, Sandhaufen, Bassins, Duschen, Spielplätze mit Schaukeln und anderen Einrichtungen zum Zeitvertreib der Kinder anlegten. Diese so instand gesetzten Flächen benützen die Genossenschafter für ihre Ruhepause nach ihrer Tagesarbeit.

Die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft in Olmütz traten in Zusammenarbeit mit dem Kreisausschuß an den Aufbau eines großen Sportplatzes in der Nachbarschaft der Genossenschaftshäuser heran und bereiten seine Ausdehnung bis zum Flusse vor, wo sie ein umzäuntes Kinderschwimmbad errichten werden. Im übrigen ist diese Genossenschaft, was Kinderfürsorge anbelangt, führend, denn ihre Mitglieder veranstalten fast jeden Sonntag eine Marionettenvorstellung im Klubraum der Genossenschaft. Aber auch andere Wohnungsgenossenschaften bleiben in der Kinderfürsorge nicht zurück. So beteiligten sich zum Beispiel die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft in Sumperk (Mährisch-Schönberg) an dem Aufbau eines Schwimmbades und erhiel-

ten als Belohnung vom Kreisausschuß einen modernen Fernsehapparat, den sie im Klubräume der Genossenschaft aufstellten.

Zunahme des privaten Wohnungsbaues in den Vereinigten Staaten

Die privaten Wohnungsbauten zeigten im Monat *Oktober* nach der amtlichen Statistik des Arbeitsdepartements eine erneute Zunahme. Die *Inangriffnahme* neuer Bauten stieg im Oktober mit einem auf das ganze Jahr berechneten Stand von 1,26 Millionen neu begonnenen Wohnungen auf den höchsten Stand seit September 1955. Die entsprechende Zahl hatte sich für den September auf 1,22 Millionen und für den Oktober 1957 auf 1,02 Millionen Einheiten gestellt. Während der ersten zehn Monate des laufenden Jahres wurden damit gesamthaft 932 400 private Wohnungsbauten neu begonnen, das sind 9 Prozent mehr als während der gleichen Periode des Jahres 1957 (854 600 Einheiten). Diese erhebliche Zunahme spiegelt nach dem Arbeitsdepartement die starke Steigerung des Wohnhausbaues wider, die seit dem Inkrafttreten des Hypothekenversicherungsprogrammes der Federal Housing Administration und der Krediterleichterungen für den Wohnungsbau einsetzte.

Die auf *öffentliche Rechnung* im Oktober neu begonnenen Wohnungsbauten verzeichneten jedoch einen *Rückgang*. Da aber im ersten Teil des Jahres die Wohnungsbauten auf öffentliche Rechnung einen befriedigenden Stand gezeigt hatten, erreichten diese während der ersten zehn Monate des laufenden Jahres einen Stand von 64 300 Einheiten gegen 45 700 während der gleichen Periode des Jahres 1957. Während der ersten zehn Monate wurden gesamthaft 996 700 private und öffentliche Wohnungsbauten neu begonnen gegen 900 300 während der ersten zehn Monate des Jahres 1957.

Gleichzeitig wird seitens der offiziellen Federal National Mortgage Association festgestellt, daß sich die Lage am *Hypothekarkreditmarkt für Wohnungsbauten* versteift; Hypothekarkredite werden knapper. Während die von der Federal National Mortgage Association im Laufe des zweiten Quartals verkauften und von den Regierungsstellen garantierten Hypothekarkredite den Rekordstand von 355 Millionen Dollar erreicht hätten, sanken sie im dritten Quartal auf 69 Millionen Dollar; aber seit Ende September habe sie nur noch Hypothekarkredite von ungefähr 1 Million Dollar placieren können. In Kreisen dieses Institutes hofft man, daß sich die Knappheit an Hypothekarkreditgeldern nur als vorübergehend erweisen werde.

ANTHRAX

KOHLENHANDELS-AG. ZÜRICH

Heizöl Kohlen

LÖWENSTRASSE 55

TELEPHON 239135