

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 56 (1981)
Heft: 7-8

Vereinsnachrichten: Aus den Sektionen SVW

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: 22.01.2025

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

Aus den Sektionen SVW



Sektion Bern im Roten Pfeil

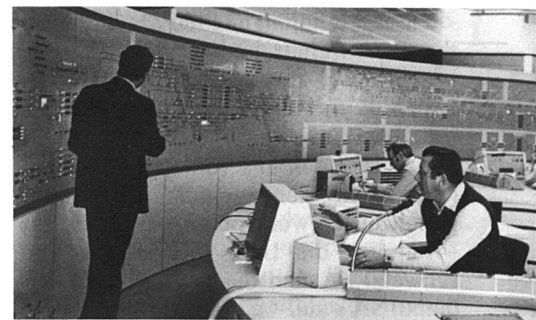
Im Zeichen der SBB tagte dieses Jahr die Sektion Bern. Vorerst wurden die Delegierten der Baugenossenschaften aus den Kantonen Bern und Solothurn über den Ausbau der Bahnanlagen Olten orientiert. Der Rote Pfeil brachte die Genossenschafter nach einer Tonbildschau direkt an den Ort des Geschehens. Einen

grossen Eindruck hinterliess namentlich das neue Zentralstellwerk (Bild rechts). An der Generalversammlung hiess Sektionspräsident W. Balmer (vorne links in unserer Aufnahme des Vorstandstisches) neben den zahlreich erschienenen Delegierten eine Anzahl Gäste willkommen, so Statthalter Müller von Olten und die Herren Röthlisberger und Hostettler von den kantonalen Wohnbauämtern in

Bern und Solothurn. Direktor Th. Guggenheim vom Bundesamt für Wohnungswesen ermunterte die Genossenschaften, an der Meinungsbildung über die Wohnbauförderung mitzuwirken.

In zwei Kurzreferaten orientierten Dr. K. Baumgartner über das neue Energiegesetz des Kantons Bern und Architekt A. Gysin über das Bauen für Behinderte. Zentralsekretär Dr. F. Nigg erläuterte die Haltung des SVW angesichts des zunehmenden Wohnungsmangels.

In seiner Antwort auf eine früher aufgeworfene Frage bezeichnete W. Balmer einen Anteil von 5 Prozent der Mietzinseinnahmen als in der Regel korrekte Entschädigung für die nebenamtliche Leitung und Verwaltung einer Baugenossenschaft. *fn.*



Schaffhausen gibt neue Impulse

Gleich zwei neue Wohnbauträger konnte Präsident Ernst Schlatter am 19. Mai an der Generalversammlung der Sektion Schaffhausen als Mitglieder willkommen heissen. Es sind dies die Logis Suisse Nord-Ost SA und die Wohnbaugenossenschaft St. Niklaus in Schaffhausen.

Einiges zu reden gab der oft geäusserte Vorwurf, die Genossenschaftswohnungen seien teilweise entgegen den mit der Subventionierung verbundenen Auflagen vermietet. Dieser Vorwurf sei, so erklärte Präsident Schlatter mit Nachdruck, in neunzig Prozent der Fälle aus der Luft gegriffen. Dort, wo tatsächlich eine Wohnung nicht mehr vorschriftsgemäss belegt sei, spiele die Kontrolle durch die Behörden. Der Sektionspräsident rief die Genossenschaften auf, es aber nicht so weit kommen zu lassen und selbst konsequent zum Rechten zu sehen.

Stadtrat Peter Schmid, der für das Schaffhauser Wohnungsamt zuständig ist, erläuterte in einem fundierten Referat die Hintergründe des Wohnungsmangels in der Stadt. Die Mietzinse sind deutlich niedriger als in anderen Städten, was nicht zuletzt auf die Wohnbauförderung durch die öffentliche Hand zurückzuführen ist. Noch vor zehn Jahren lebten in einer Wohnung in Schaffhausen im Durchschnitt 2,9 Personen, heute sind es nur noch 2,3. Besonders bedenklich ist die Schere, die sich zwischen den Mieten für ältere und solchen für neuere Wohnungen ständig weiter öffnet. Ebenfalls innert zehn Jahren haben die durchschnittlichen Mieten für eine ältere Dreizimmerwohnung von 293 auf 358 Franken zugenommen. Die Mieten für eine neue Dreizimmerwohnung sind in der gleichen Zeit von 432 auf 657 Franken angestiegen; heute liegen sie bereits über 800 Franken.

Stadtrat Schmid gehört zusammen mit den Stadträten M. Hess und

Dr. R. Amsler der Delegation des Stadtrates für Wohnbaufragen an. Er betonte aber, dass er hier eine vorerst persönliche Meinung vertrete.

Zwei Aussprachen mit den gemeinnützigen Bauträgern haben ergeben, dass diese ohne öffentliche Beihilfen neue Wohnungen nicht genügend preisgünstig produzieren können. Eine gegenteilige Auffassung vertreten die kommerziellen Bauträger. Sie sehen die Ursache des heutigen Wohnungsmangels in der «künstlichen» Tiefhaltung der Altmieten durch Subventionsvorschriften und Bestimmungen des Mieterschutzes.

Zum Programm, das die Stadtbehörden anstreben, erklärte Stadtrat Schmid, eine Subventionierung mit der Giesskanne sei ausgeschlossen. Er sieht sechs Schwerpunkte. An das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz könnte unter Beteiligung von Kanton, Stadt und Genossenschaften ein Anschlussprogramm angefügt werden. Dank dessen wäre es möglich, die Anfangsmieten

neuer Wohnungen um mindestens zwanzig Prozent zu senken.

An die Baugenossenschaften kann die Stadt Bauland abgeben, und zwar zu einem anfänglich stark reduzierten Baurechtszins, der später allmählich angehoben werden kann. Das würde die Stadt auf die Dauer gar nichts kosten, denn dieses Land liegt im Moment ohnehin brach. Durch die vermehrte Erschliessung von Bauland kann der heute allzu grossen Verknappung begegnet werden.

Die vorliegende Bauordnung mit Zonenplan wäre darauf zu überprüfen, ob sie den Anforderungen des preisgünstigen Wohnungsbaues ausreichend Rechnung trägt.

Mit einer vermehrten Schaffung von Wohnungen für Betagte vor allem in Aussenquartieren würden wieder grössere, preisgünstige Wohnungen für jüngere Mieter frei werden.

Zu prüfen wäre schliesslich, ob die Besteuerung des Liegenschaftsbesitzes im Kanton nicht den Bau von Eigenheimen erschwert und zum Beispiel wegen der ungenügenden Abschreibungssätze auswärtige Bauträger abschreckt. *fn.*

Sektion Innerschweiz: Gegenwartsprobleme

Willkommener Gast der ordentlichen Delegiertenversammlung der Sektion Innerschweiz SVW vom 12. Juni 1981 in Kriens war Verbandspräsident Nationalrat Otto Nauer. In seinem rund einstündigen Referat erörterte er «Aktuelle Gegenwartsprobleme der Wohnbaugenossenschaften». Einleitend streifte er die Finanzierungsfragen, die durch den weiterhin steigenden Hypothekarzins, die horrenden Bodenpreise und die gravierende Baukostenteuerung gerade den bauwilligen Baugenossenschaften schwer lösbare Probleme aufgeben. Besonders in den grossen Ballungszentren, die, dank ihrer besseren Schulungs- und Studienmöglichkeiten, gefragte Wohn- und Arbeitszentren sind, halten sich auf dem Wohnungsmarkt Angebot und Nachfrage nicht die Waage.

Für viele Baugenossenschaften stellt sich heute zudem die Frage: Total- oder Teilrenovation? Gerade für dieses Problem und die in der Folge notwendigen Mietzinsanpassungen haben vielfach die Altmietler wenig Verständnis. Auch der heute übliche zwischenterminliche Kündigungsschutz stellt den Baugenossenschaften, die die Interessenten ihrer Wartelisten berücksichtigen sollten, allerlei Probleme, weil vielen Neumieter die erwartete Solidarität mit dem sozialen Wohnungsbau fehlt. Otto Nauer streifte in seinen gut fundierten Ausführungen auch einige praktische Beispiele der heutigen Baufinanzierung. Dass auch dem SVW gültige Rezepte fehlen, die

den Bau zinsgünstiger Wohnungen ermöglichen, ging aus den abschliessenden Worten von Nationalrat Nauer hervor. Ohne staatliche, kantonale oder kommunale Unterstützung wird es keine Neubauten mit tragbaren Mietzinsen geben, das ist die bittere Erkenntnis zur gegenwärtigen prekären Lage auf dem Wohnungsmarkt. Bei der notorischen Finanzknappheit des Bundes ist aber auch aus dieser Sicht für die Zukunft nicht viel zu erwarten. Der SVW wird sich, soweit es seine Möglichkeiten erlauben, für die Restfinanzierung fundierter Bauvorhaben einsetzen. Schliesslich dankte Otto Nauer den Innerschweizer Exponenten des sozialen Wohnungsbaus für ihren Einsatz und rief sie auf, trotz aller Schwierigkeiten ihrer Idee treu zu bleiben.

Vorgängig dieses instruktiven Referates befassten sich die Delegierten in Kürze mit den statutarischen Geschäften. Präsident Heinrich Surber, Kriens, stellte in seinem Jahresbericht fest, dass die Sektion Innerschweiz heute 2944 Wohneinheiten umfasse. Gegenwärtig erstellt die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern auf Studhalden 38 neue Wohnungen, und einige andere Genossenschaften befassen sich mit Erneuerungen und Renovationen. *-m-*

Umstrittene Basler Planung

Trotz eines stark belasteten Veranstaltungskalenders fanden am 4. Juni die Vertreter von 58 Wohngenossenschaften den Weg zur Generalversammlung des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften in Basel. Präsident H.P. Bertschmann stiess mit seinen Bemerkungen zum Wohnungsmangel in Basel in ein wahres Wespennest. Aus der Versammlung hat man seiner Analyse wohl beigespflichtet, aber sie wurde ergänzt mit herber Kritik an der Land- und Planungspolitik der städtischen Behörden, die seit einiger Zeit allzusehr auf die Verhinderung neuer Wohnbauten umgeschwenkt habe. Dass sich das Raumproblem von Basel-Stadt allerdings nur in Partnerschaft mit dem Umland lösen lässt, wurde von alt Regierungsrat L. Lejeune, Mitglied des Sektionsvorstandes, der Versammlung deutlich in Erinnerung gerufen.

Aus dem Vorstand verabschiedet wurde J. Gosteli, zu dessen Nachfolger W. Furrer, Verwalter der Versicherungskasse des Schweizerischen Eisenbahnerverbandes, gewählt wurde. Im übrigen tritt der Vorstand seine neue Amtsperiode in unveränderter Zusammensetzung an.

Zum Thema «Wohnungsfragen - ganz aktuell» referierte Zentralsekretär Dr. F. Nigg. Er machte kein Hehl daraus, dass das Wohnungsproblem heute ein

heisses Eisen ist. Dies wird die Bau- und Wohngenossenschaften indessen nicht davon abhalten, anzupacken und mit zu Lösungen beizutragen. Der Referent orientierte namentlich auch über die Dienstleistungen und Darlehen, welche der Verband den ihm angeschlossenen Genossenschaften zur Verfügung stellt.

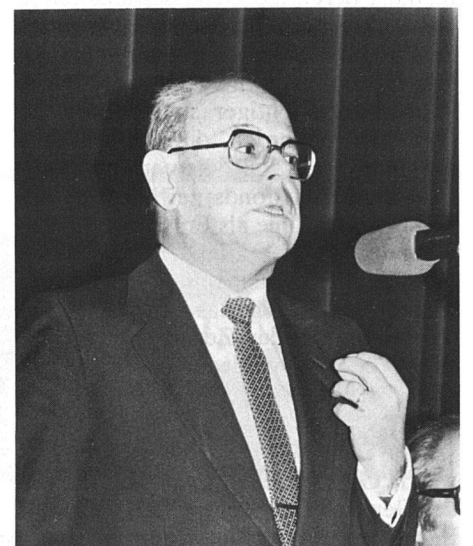
Neue Impulse für genossenschaftlichen Wohnungsbau in Zürich

Die diesjährige Generalversammlung der Sektion Zürich wies einmal mehr eine reich befrachtete Traktandenliste auf. Von den ordentlichen Geschäften verdient der Rücktritt des Vizepräsidenten P. Siblinger erwähnt zu werden, der sich nach elfjährigem Wirken für die Sektion zu entlasten suchte. Sein Nachfolger im Vorstand ist W. Gross, Präsident der Baugenossenschaft der Strassenbahner.

Sektionspräsident E. Müller hatte O. Nauer um eine Stellungnahme zur Erhöhung der Hypothekarzinsen und zur Bauteuerung eingeladen. Der Zentralpräsident des SVW wies mit Nachdruck auf die sich häufenden Probleme der genossenschaftlichen Bauträger hin. Er warnte sie aber davor, nun in Resignation zu verfallen.

Einen gewissen Lichtblick brachten die Ausführungen Stadtrat M. Kollers über die neuen Massnahmen der Stadt Zürich zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaues. Vorgesehen sind namentlich Mietzinszuschüsse zur Verbilligung von Neubauwohnungen, welche aus dem Zweckerhaltungsfonds gespeisen werden. Aus dem gleichen Fonds gewährt die Stadt Zügelbeiträge an Mieter und Vermieter, wenn durch einen Umzug unterbesetzte Wohnungen frei werden. Dazu kommt die gezielte Abgabe

Ein gern gesehener - und gehörter - Gast der Zürcher Baugenossenschaften: Stadtrat Dr. Max Koller, Finanzvorstand der Stadt Zürich.



von Bauland und Baurechten an die Genossenschaften.

Eine Wohnbauvorlage des Kantons stellte Hans Jöhl, Vorsteher des Amtes für Wohnbauförderung des Kantons Zürich, in Aussicht. Sie soll insbesondere auch eine Wiederbelebung des allgemeinen Wohnungsbaues bringen, der für Mieter mit Einkommen bestimmt ist, welche etwas oberhalb der beim sozialen Wohnungsbau gezogenen Grenzen liegen. fn.

Winterthur: Warnsignale beachtet

Der öffentliche Zank um die Wohnungsnot sei für die Baugenossenschaften ein Warnsignal. Dies hielt Sektionspräsident K. Ulrich an der Generalversammlung der Sektion Winterthur fest.

Rund 800 der 57 500 Wohnungen in Winterthur sind mit öffentlichen Leistungen verbilligt. Der Sektionsvorstand ist mit dem Stadtrat in Kontakt getreten, damit er den Genossenschaften erneut Bauland abgebe. Bauwillige Genossenschaften werden ersucht, sich mit dem Finanzamt in Verbindung zu setzen.

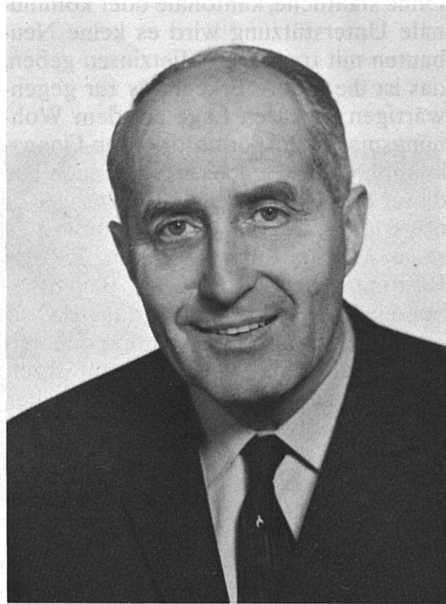
Während die Stadt allenfalls Bauland und finanzielle Hilfen vermitteln könne, bleibt es nach K. Ulrich Sache der Genossenschaften, den Mut und die Risikobereitschaft für Neubauten aufzubringen. Er hob das Beispiel einer Winterthurer Genossenschaft hervor, welche im Interesse einer fortgesetzten Bautätigkeit einen internen Mietzinsausgleich kenne. In der Diskussion wurden Vorschläge unterbreitet, die der Vorstand bei seinen Kontakten mit den Behörden weiterverfolgen wird.

Welche Leistungen von SVW bei genossenschaftlichen Wohnbauvorhaben zu erwarten sind, erläuterte in einem kurzen Vortrag Zentralsekretär Dr. F. Nigg. Mit technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Fragen können sich die Mitglieder jederzeit an das Zentralsekretariat wenden. Es verfügt über die Kontakte, dank deren die Genossenschaften in der Regel rasch und zu höchst bescheidenen Kosten zur gewünschten Auskunft gelangen.

Immer gewichtiger sind sodann die Darlehen geworden, die der Verband aus dem Fonds de Roulement sowie aus dem Solidaritätsfonds gewährt. Sie dienen in erster Linie als Ersatz für anfänglich nicht in der erforderlichen Höhe vorhandenes Eigenkapital. Zudem verringern sie die Zinslast etwas. Einmal mehr forderte der Zentralsekretär die Mitglieder auf, von den Dienstleistungen ihres Verbandes regen Gebrauch zu machen.

Aus dem Vorstand zurückgetreten war R. Gasser; neu gewählt wurden von der Generalversammlung Balz Fitze und Rolf Wirth. fn.

Adolf Maurer zum Siebzigsten



Wem das Schicksal das Geschenk beschert hat, älter zu werden, ohne alt zu werden, der darf besonders freudige Gratulationen entgegennehmen, wenn er das 70. Lebensjahr beginnt.

Zu diesen Glücklichen zählt alt Stadtrat Adolf Maurer, unser langjähriger Verbandspräsident, der in den Sektionen unseres Verbandes, bei den Vorstandskollegen und den Mitarbeitern auf dem Sekretariat in bester Erinnerung ist.

1961 in den Zentralvorstand gewählt, übernahm Adolf Maurer nur vier Jahre später als Nachfolger von Nationalrat Paul Steinmann das Verbandspräsidium. In der Folge entwickelte sich jenes so fruchtbare Zusammenwirken mit dem damaligen Zentralsekretär Karl Zürcher. Die wohl einmalige Symbiose, hier der regierungserfahrene Stadtmagistrat, da der warmherzige und impulsive frühere Textilarbeitersekretär, trug bis zum gleichzeitigen Rücktritt im Jahre 1979 reiche Früchte. In die nahezu anderthalb Jahrzehnte abdeckende Arbeitsgemeinschaft fiel ein neuer Auftrieb im genossenschaftlichen Wohnungsbau, die Festigung der Beziehungen mit dem Bund im Anschluss an das neue Bundesgesetz über die Förderung des Wohnungsbaus, die Bildung des Solidaritätsfonds des Verbandes, die Ausarbeitung zeitgemässer Verbandsstatuten, das Jubiläum aus Anlass des fünfzigjährigen Bestehens unseres Verbandes, die Gründung der Logis Suisse, die Verstetigung der Beziehungen zu den Verbandssektionen, vor allem auch die Pflege der Gemeinsamkeiten zwischen West- und Deutschschweiz.

Nichts charakterisiert Adolf Maurer mehr als seine eigenen Worte in der Jubiläumsschrift von 1969: «Weil genossenschaftliche Mietobjekte nicht als Geldanlagen gebaut und nicht als Renditeobjekte

verwaltet werden, sind sie dauernd der Spekulation und damit ungerechtfertigten Mietpreiserhöhungen entzogen. Je grösser die Zahl solcher Wohnungen und Heimstätten ist, desto bedeutungsvoller ist ihre dämpfende Wirkung auf die allgemeine Mietzinspolitik. Noch wichtiger als diese materiellen Vorteile scheinen mir die ideellen Werte zu sein. Unsere zerrissene Zeit rüttelt auch an den Grundmauern unseres schweizerischen Staates. Die negative Selektion feiert Triumphe. Zu den positiven Gegenkräften gegen eine derart unheilvolle Entwicklung zähle ich auch die Baugenossenschaften. Aktive Baugenossenschaftler brauchen keinen staatsbürgerlichen Trockenkurs zu besuchen. Viele, die das politische Parkett nicht lieben, schätzen die Möglichkeit zur konstruktiven Mitarbeit in den übersichtlichen Verhältnissen einer Baugenossenschaft.»

Adolf Maurer traut den Baugenossenschaften therapeutische Kraft zu. Seine eigene Kraft ist darauf ausgerichtet, Antithesen und Widersprüche, wo immer er ihnen begegnet, umzuschulen zu Polaritäten, das heisst: dem Fixierten und Festgefrorenen im Gegenüber das unterdrückte eigene Wesen zu zeigen, und damit die Chance des Wachstums und der neuen Zielsetzung. Adolf Maurer tat jeweils keinen Schritt, auf dem ihm ein Partner guten Willens nicht hätte folgen können, aber er übersprang auch keinen, den er der Sache schuldig zu sein glaubte.

1979 ist Adolf Maurer als Zentralpräsident zurückgetreten. Dies tat er aber nicht, um mit den Händen im Schoss tatenlos in die Sonne zu gucken. Seine vielfältigen Kenntnisse und sein reiches Wissen stehen unserem Verband nach wie vor zur Verfügung, so als Präsident der Zeitschrift «Das Wohnen» und als Vizepräsident der Logis Suisse.

Wir alle, der Zentralvorstand des SVW, «Das Wohnen», die Technische Kommission und die Bildungskommission sowie das Verbandssekretariat, wünschen Adolf Maurer zu seinem 70. Geburtstag von Herzen alles Gute.

Otto Nauer

Mit dem Verband nach Holland!

Eine Fachexkursion, welche allen Verantwortlichen der Bau- und Wohngenossenschaften offensteht, wird der SVW 1982 nach Holland durchführen. Als Termin bestimmte der Zentralvorstand die Zeit vom 14.-19. September. Interessenten für diese Reise, welche etwa Fr. 800.- bis Fr. 900.- kosten dürfte (alles inbegriffen), werden ersucht, sich schon jetzt beim Zentralsekretariat zu melden, damit das Interesse an diesem erstmaligen Anlass besser abgeschätzt werden kann.