Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 40 (1965)

Heft: 7

Vereinsnachrichten: Aus den Sektionen

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 03.10.2025

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

Basler Mietindex um knapp 8 Prozent gestiegen

Der vom Statistischen Amt des Kantons Baselstadt berechnete Index der Wohnungsmieten erreichte im Mai 1965 den Stand von 210,6 Punkten (Mai 1939 = 100). Gegenüber dem Mai 1964 bedeutet dies eine durchschnittliche Verteuerung der Wohnungsmieten um 7,6 Prozent. Die Teuerung der Wohnungsmieten schritt somit in der Periode 1964/65 etwas weniger rasch voran als 1963/64, wurde vor einem Jahr doch eine Steigerung des Indexes um 8,3 Prozent ermittelt. Anders als in der Vergleichsperiode verteuerten sich diesmal aber die nach 1946 erbauten Wohnungen mit 6,1 Prozent stärker als die Altwohnungen, deren Index bloß um 3,1 Prozent stieg. Vor einem Jahr hatte der Mietindex für Altwohnungen infolge der generell bewilligten Mietzinserhöhungen dagegen eine Zunahme um 7 Prozent erfahren, während sich die neuen Logis damals lediglich um 3,5 Prozent verteuert hatten. In der Berichtsperiode 1964/65 war keine derartige generelle Bewilligung beschlossen worden; indessen führten offensichtlich die Hypothekarzinserhöhungen und weitere Kostensteigerungen zu einer stärkeren Verteuerung der unkontrollierten neueren Wohnungen.
Ohne Einbezug der im letzten Jahr erbauten neuen Wohnungen wäre der Mietindex für Baselstadt bloß um 5,2 Prozent gestiegen. Die überdurchschnittlich hohen Mieten der Neubauwohnungen führten somit zu einer Steigerung des durchschnittlichen Basler Mietpreisniveaus um weitere 2,4 Prozent.
Die vom Basler Statistischen Amt jährlich durchgeführten Mietpreiserhebungen erfassen auf Grund einer systematisch gezogenen Stichprobe 5 Prozent aller Wohnungen in Baselstadt. Die Berechnung des Mietindexes erfolgt nach den Vorschriften des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit, da das Ergebnis der Basler Mietpreiserhebungen in den schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise verarbeitet wird.

AUS DEN EIDGEN. RÄTEN

Weniger Luxuswohnungen im Bau

In der Antwort auf eine Kleine Anfrage aus dem Nationalrat stellte der Bundesrat fest, daß sich die Zahl der Baubewilligungen in 65 Städten während der ersten drei Monate dieses Jahres im Vergleich zu den beiden Vorjahren wohl merklich verringert hat. Für die Beurteilung der künftigen Entwicklung der Wohnungsproduktion sei nun aber die Zahl der Baubewilligungen allein nicht maßgebend.
Über das in nächster Zukunft zu erwartende *Angebot an Wohnungen* gibt insbesondere die Zahl der Ende Dezember 1964 im Bau befindlichen Wohnungen Aufschluß; diese belief sich für alle Gemeinden mit über 2000 Einwohnern auf rund 54 900 und überstieg damit die letztjährige Wohnungsproduktion in diesen Gemeinden um annähernd 30 Prozent. Da die Finanzierung dieser Projekte praktisch als gesichert betrachtet werden kann, darf zum mindesten für das laufende Jahr noch mit einer weiterhin hohen Wohnungsproduktion gerechnet werden.
Diese Feststellung werde auch durch die Ergebnisse der Erhebung des Delegierten für Arbeitsbeschaffung über die Bauvorhaben für das laufende Jahr bestätigt, übertreffe doch der Betrag der für 1965 gemeldeten Wohnbauprojekte die im vergangenen Jahr tatsächlich ausgeführten Wohnbauten um nahezu 800 Millionen Franken. Die Zahl der in den ersten drei Monaten 1965 neuerstellten Wohnungen in 65 Städten überschritt denn auch die Vergleichsziffer des Vorjahres um 180 Einheiten oder 4,1 Prozent. Wenn auch nicht mit einem fühlbaren Einbruch im Wohnungsbau in nächster Zukunft zu rechnen sei, so könne doch anderseits auch nicht übersehen werden, daß, verglichen mit früheren Jahren, bei der Projektierung neuer Wohnbauten eine gewisse Zurückhaltung geübt werde.
Die Ursachen hierfür seien jedoch nicht so sehr auf einen Mangel an Finanzierungsmitteln als vielmehr auf vermehrte Zurückhaltung angesichts der zunehmenden Risiken bei der Vermietung teurer Neubauwohnungen zurückzuführen. Der allgemeine Wohnbau ist vom Baubeschluß ausgenommen. *Die Verlangsamung in der bisherigen Entwicklung der Wohnprojektierung beziehe sich denn auch fast ausschließlich auf den Bau teurer Luxuswohnungen und nicht auf Wohnungen zu mäßigen Mietzinsen.*

AUS DEN SEKTIONEN

Aus dem Jahresbericht 1964 der Section romande

Arthur Maret, alt Staatsrat, Präsident der Section romande

An der Generalversammlung vom 3. April 1965 in Lausanne hat der Präsident der Section romande, Herr *Arthur Maret,* den Jahresbericht 1964 vorgelegt, dem wir unter anderm folgende Ausführungen entnehmen:
Die Wohnungsnot wird in der Schweiz in einzelnen Gegenden zum Problem Nr. 1 und zudem zu einem *Dauerproblem.* Obwohl die Wohnungsproduktion recht bedeutend ist, gelang es bisher nicht, den Rückstand in Neubauten aufzuholen und den laufenden normalen Bedarf zu decken, geschweige denn einen Leerwohnungsbestand zu schaffen, der allein das Spiel von Nachfrage und Angebot einigermaßen gewährleisten könnte. Der Mieter ist heute der Schwache, und mit Bangen sieht man dem Ende des Mieterschutzes Ende 1969 entgegen. Den Wohnungsproduzenten muß vorgehalten werden, daß sie viel zuwenig Wohnungen zu erschwinglichen Mietpreisen erstellen, obwohl dies absolut möglich wäre, sogar ohne Hilfe der öffentlichen Hand.
Daher setzt man denn auch gewisse Hoffnungen – allerdings nicht allzu große – auf die neue Wohnbauaktion des Bundes, von der man hofft, sie werde nach Ablauf der Referendumsfrist (Mitte Juni 1965) zum mindesten teilweise sofort in Kraft gesetzt. Wenn die Kantone und Gemeinden nicht Hand bieten und sich rasch auf die Ausführungsbestimmungen festlegen, sieht man schwarz für den Erfolg der so groß angekündigten Aktion. So oder so wird ihre Wirksamkeit mit jährlich 5000 Wohnungen oder 25 000 in fünf Jahren zu bescheiden sein, um der Wohnungsnot wirksam zu Leibe zu rücken. 1966 werden wir wissen, ob es den Kreisen, die vor der Abstimmung vom 28. Februar 1965 uns in dieser Beziehung so viel versprochen haben, damit ernst war oder nicht. Die Wohnbaugenossenschaften müssen auf jeden Fall aktiv sein und das Ihre leisten.
Auf eidgenössischer Ebene obliegt es dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, mit den geeigneten Mitteln die uns zugetanen, aufgeschlossenen Parlamentarier über die alarmierende Lage in der schweizerischen Wohnungswirtschaft ins Bild zu setzen und sie zu raschen Interventionen zu veranlassen.
Die Section romande hat an der Expo 1964 in Lausanne mit bescheidenen Mitteln versucht, in der Sektion «Haus und

Mensch» für die Belange der Wohnbaugenossenschaften zu werben.
Die Zeitschrift «Habitation» gedeiht bestens weiter und hat sich im französischen Sprachgebiet einen Namen gemacht. Die Inserate werden immer zahlreicher und helfen mit, aus diesem Organ trotz sehr guter und kostspieliger Ausstattung jeweils einen Reingewinn herauszuwirtschaften (4625 Franken im Jahre 1964). Die Zusammenarbeit mit dem «Wohnen» soll weiterhin kräftig gefördert werden durch die gemeinsamen illustrierten Seiten, die wesentliche Einsparungen für die «Habitation» mit sich bringen und eine große Bereicherung bedeuten.
Mit Bedauern stellt die Section romande fest, daß es noch Wohnbaugenossenschaften gibt, die der Vereinigung nicht beigetreten sind. Im Berichtsjahr konnte die Wohnbaugenossenschaft «Les Ailes» in Genf neu aufgenommen werden.

Die Sektion Basel berichtet

Auf dem Wohnungsmarkt hat sich auch im Berichtsjahr 1964 keine Entspannung abgezeichnet. Einer nominell recht hohen Wohnungsproduktion steht eine unverhältnismäßig viel stärkere Nachfrage gegenüber, die vor allem in den großen Agglomerationen in keiner Weise befriedigt werden konnte. Die Nachführung der Statistik über den Wohnungsbau im Kanton Baselstadt ergibt folgendes Bild:

Der Wohnungszuwachs 1950—1964

Jahre	Neubau	Umbau	Abbruch	Reinzuwachs
1950	2025	1	— 92	1934
1951	1372	26	—141	1257
1952	1168	19	—116	1071
1953	1875	18	—208	1685
1954	1507	26	—252	1281
1955	1917	31	—372	1576
1956	2316	15	—322	2009
1957	2486	—11	—354	2121
1958	1675	7	—284	1398
1959	1380	—10	—341	1029
1960	1982	31	—638	1375
1961	2307	— 3	—580	1724
1962	3319	—24	—771	2524
1963	1546	18	—578	986
1964	2035	14	—488	1561

Zwar konnte der von 1962 auf 1963 registrierte Rückgang des Reinzuwachses teilweise wieder wettgemacht werden, doch ist dies für Familien mit Kindern angesichts der Detailzahlen über die Wohnungsgrößen ein schwacher Trost. 744 oder nicht weniger als 36,6 Prozent der Neubauten waren Einzimmerwohnungen, nachdem dieser Anteil in den letzten Jahren erst rund einen Viertel betragen hatte. Weitere 436 Einheiten oder 21,4 Prozent entfielen auf Zweizimmerwohnungen. Zieht man in Betracht, daß es sich bei den Abbrüchen meistens um größere Logis gehandelt haben dürfte, so zeigt es sich, daß mit den 624 Dreizimmer-, den 145 Vierzimmer- und den 86 noch größeren Wohnungen nicht so viel gewonnen worden ist, wie es nach der Statistik den Anschein machen könnte.
Es werden gewaltige Anstrengungen nötig sein, um dieser größten sozialen Not unserer Jahre ein Ende zu bereiten. Auch die Wohngenossenschaften sind aufgerufen, hieran ihren Beitrag zu leisten und wieder wesentlich aktiver zu werden, als sie es in letzter Zeit waren. Wie notwendig dieser Appell an uns selbst ist, mag aus der nachstehenden Aufstellung über den Anteil der einzelnen Bauherrschaftskategorien ersehen werden:

	Anzahl Wohnungen	in Prozent
Private Bauherren	956	47,0
Architekten, Bauunternehmer	184	9,0
Baugenossenschaften	74	3,6
Andere juristische Personen	816	40,1
Öffentliche Körperschaften	5	0,2
	2035	100,0

Hatten die durch Genossenschaften erstellten Wohnungen im Jahre 1963 noch 6,4 Prozent ausgemacht, so waren es im Berichtsjahr nur noch 3,6 Prozent! Wir sollten es uns selbst eingestehen, daß für diesen Rückgang nicht immer nur der Mangel an Bauland verantwortlich gemacht werden kann, sondern daß es oft auch am Willen zu neuer Leistung fehlt, weil das Problem des Wohnens für jene, die ein schönes und preiswertes Zuhause bereits haben, das meiste von seiner brennenden Dringlichkeit verloren hat.
Der Vorstand unserer Organisation hat die damit in Zusammenhang stehenden Fragen selbstverständlich auch sich selbst gestellt. Um die genossenschaftliche Wohnbautätigkeit im Rahmen seiner Möglichkeiten wieder anzukurbeln, hat er deshalb beschlossen, in Ettingen eine rund 2800 Quadratmeter umfassende Parzelle zu kaufen, welche dreigeschossig überbaut werden kann. Leider hat sich trotz Umfrage bei sämtlichen Mitgliedern und trotz Durchführung eines Orientierungsabends keine der bestehenden Genossenschaften bereit erklärt, dieses Bauvorhaben auszuführen. Zu dessen Realisierung ist deshalb gegenwärtig eine neue Genossenschaft in Gründung begriffen.
Nachdem wir uns schon im Frühjahr für die Annahme des Gesetzes über die Einführung einer Grundstückgewinnsteuer ausgesprochen hatten, setzten wir uns im Herbst mit einer eigenen, an unsere Mitgliedsgenossenschaften gerichteten Propagandaaktion für die gesetzliche Ausrichtung von Mietzinszuschüssen ein. Es ist hier nicht der Ort, um den Gründen für die Verwerfung der beiden Vorlagen nachzuforschen; die Tatsache, daß sie abgelehnt wurden, verpflichtet aber auch die Gegner dieser Gesetze, sich für eine Behebung der Wohnungsnot aktiv einzusetzen. Dies ist um so notwendiger, als die in den fünf größten Schweizer Städten noch bestehende Mietzinskontrolle Ende 1965 dahinfallen und durch die bis Ende 1969 dauernde Mietzinsüberwachung ersetzt werden soll. Der ab 1970 völlig freie Wohnungsmarkt kann nur reibungslos und ohne Härten für die Wohnungssuchenden funktionieren, wenn der Nachfrage auch ein wirkliches Angebot gegenübersteht, das heißt wenn wieder ein gewisser Leerwohnungsbestand vorhanden ist. Die beiden vom Volk gutgeheißenen Beschlüsse über die Teuerungsbekämpfung, die ausdrücklich eine Belebung der Wohnbautätigkeit bringen sollten, haben diese Wirkung noch nicht gezeitigt; im Gegenteil, die Zahl der baupolizeilich bewilligten Wohnungen in 65 Schweizer Städten ist beispielsweise von 9916 in der Periode Dezember bis Februar 1963/64 auf 4075 in der zurückliegenden Vergleichsfrist, also um mehr als die Hälfte, zurückgegangen. Die Hoffnungen richten sich nunmehr auf die neue Wohnbauhilfe der Eidgenossenschaft, die mit ihren gezielten Maßnahmen zum gewünschten Erfolg führen soll.

Werner Pfister, Großrat, Präsident der Sektion beider Basel, als Vertreter unseres Verbandes Mitglied der Eidgenössischen Mietzinsrekurskommission

Mitgliederbestand

Der Mitgliederbestand am Ende des Berichtsjahres betrug 9 Einzelpersonen, 7 öffentliche und private Körperschaften, 93 Bau- und Wohngenossenschaften mit 8253 Wohnungen und einem Anlagewert von etwa 216 Millionen Franken. Gegenüber dem Vorjahre ist eine Zunahme von 2 Mitgliedern zu verzeichnen. Neu aufgenommen wurden: Wohngenossenschaft Jurablick und Wohngenossenschaft Haslerain.

Schiedsgericht und Rechtsauskunftsdienst

Das Schiedsgericht unseres Vereins hatte im Berichtsjahr drei Fälle wegen Wohnungskündigung zu bearbeiten. Der seit drei Jahren bestehende Rechtsauskunftsdienst unserer Organisation wurde von Herrn Dr. Walter Zähner betreut und im Berichtsjahr von zwei Genossenschaften in Anspruch genommen.

Übrige Tätigkeit

Wie bereits im ersten Abschnitt erwähnt, haben wir mehrere Landangebote geprüft und schließlich von der Offerte für eine Parzelle in Ettingen Gebrauch gemacht. Andere Käufe kamen teils wegen zu hoher Landpreise nicht in Frage, teils stehen sie noch in Prüfung. Es scheint uns richtig, auf diesem Weg weiterzufahren, und wir hoffen, mit solchen Überbauungsmöglichkeiten bei unseren Mitgliedsgenossenschaften in Zukunft auf größeres Interesse zu stoßen als bisher. Zwangsläufig wird es sich in immer stärkerem Ausmaß um Parzellen im Kanton Baselland oder allenfalls sogar in den benachbarten Gebieten der Kantone Aargau, Solothurn oder Bern handeln, doch entspricht dies durchaus den Tendenzen der Regionalplanung, die heute nicht mehr von einzelnen Städten, Vororten und Dörfern spricht, sondern von «Agglomerationen».
Mit den Behörden gab es außer den bereits erwähnten Kontakten deren weitere durch eine Vernehmlassung wegen gemeinschaftlicher Fernsehantennen, wegen einer Eingabe an die Steuerverwaltung betreffend Besteuerung von Rückstellungen für Unterhaltsarbeiten sowie wegen der Höhe der Baurechtszinse auf den der Einwohnergemeinde Basel gehörenden Arealen auf dem Sternenfeld in Birsfelden. Mit der Chr. Merianschen Stiftung verhandelten wir mehrmals wegen der Überbauung am Hinteren Jakobsberg und meldeten dabei gleichzeitig unser Begehren um vermehrte Berücksichtigung der Genossenschaften bei Landzuteilungen an. Wenn die Gespräche oftmals auch in Form recht harter Auseinandersetzungen geführt werden mußten, so darf doch festgestellt werden, daß das Verständnis für die Bedeutung der Wohngenossenschaften nach mehreren Jahren der Stagnation wieder im Steigen begriffen zu sein scheint.
Von allgemeinem Interesse im Rahmen dieses Jahresberichtes mag sodann noch der Hinweis sein, daß wir auf Veranlassung einer Genossenschaft die Frage prüften, ob in die bestehenden Haftpflichtversicherungen auch die Leckschäden an Öltanks eingeschlossen werden können. Nach den uns gegebenen Auskünften ist dies möglich, und wir möchten allen Mitgliedern empfehlen, ihre Policen auf eine entsprechende Ergänzung hin einer Prüfung zu unterziehen.
Von den weiteren Problemen, die wir zu behandeln hatten, seien hier einige nur stichwortartig erwähnt: verschiedene Mieterstreitigkeiten innerhalb einzelner Wohngenossenschaften, Mithilfe bei einer Fusionierung, Auskunftserteilung über das zu empfehlende Abstimmungsprozedere innerhalb eines Genossenschaftsvorstandes, Wohnungsanspruch Erben verstorbener Genossenschaftsmitglieder, Untermiete, Statutenrevisionen, Erhöhung der Instandstellungsbeiträge, Reorganisation von Buchhaltungen und verschiedene Steuerfragen. Es handelte sich, wie es oft bei Dachorganisationen dieser Art der Fall ist, um Arbeiten, die sich nur in den wenigsten Fällen in «großen» Resultaten niederschlägt.
Trotzdem darf gesagt werden, daß uns das Jahr 1964 ein erfreuliches Stück weiter gebracht hat, weil wir – wie wir glauben – zu neuen Wegen für eine Reaktivierung der genossenschaftlichen Wohnbautätigkeit gefunden haben. *W. P.*

gbz Genossenschaft
Grütli-Buchdruckerei
Zürich Kirchgasse 17/19 Telefon 32 23 17
empfiehlt sich den Baugenossenschaften
für die Ausführung ihrer Drucksachen

Einladung zur Arbeitstagung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen

Das Wohnhochhaus

Vorfabrikation

Samstag, den 21. August 1965, im Hotel «Olten-Hammer», Olten

Programm

9.30 Uhr — Begrüßung der Tagungsteilnehmer durch Herrn Dr. W. Ruf, Präsident der Bildungskommission

1. *Die Problematik des Wohnhochhauses*
Referent: A. Aeschlimann, Architekt SIA, Zürich

2. *Wohnhochhaus «Tscharnergut», Bern*
In der Sicht des Unternehmers
Lichtbilder aus der Praxis. Referent: W. Bürki, dipl. Baumeister, Bern
Diskussion, anschließend Mittagessen

14.00 Uhr — 3. *Soziologische Aspekte in der Typisierung des Wohnungsbaues*
Referent: P. Schmidli, Architekt

4. *Die Vorfabrikation im Wohnungsbau*
Ziel, Möglichkeiten und Grenzen
Referent: Prof. Hch. Kunz, Architekt ETH, Tagelswangen
Diskussion

etwa 16.30 Uhr — Schluß der Tagung

Unkostenbeitrag 15 Franken inklusive Mittagessen.
Auskünfte und Anmeldung beim Sekretariat des Verbandes, Bucheggstraße 107, 8057 Zürich.