Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 4 (1929)

Heft: 8

Artikel: Schafft Reservefonds I

Autor: H.P,

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100421

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: 22.07.2025

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

frauen der modernen, rationellen Hausreinigung (und Viehreinigung auf dem Lande) sehr viel geschadet. Hier gilt unbedingt der Grundsatz, dass der teuerste Apparat in der Regel der billigste ist. Wer sich aber einen guten Apparat anschafft, also eine bewährte Marke, der wird nie mehr im Leben ohne denselben auskommen wollen. Denn für die mit einem guten Staubsauger ausgerüstete Hausfrau bedeutet selbst die grösste Frühjahrsreinigung keine Qual mehr, sondern direkt ein Arbeitskraft und Zeit sparendes Vergnügen. Und dabei fühlt sich das ganze Haus stets wohl und gesund.

O. K. B.

Schafft Reservefonds!

Zu einer vorsichtigen Geschäfts- und Rechnungsführung einer Bau- und Wohngenossenschaft gehört die rechtzeitige Anlage genügender Reserven, um künftigen bekannten und unbekannten Anforderungen gewachsen zu sein. Bei der Festsetzung der Mietzinse, also schon ganz am Anfang der Geschäftstätigkeit, bezw. beim Abschluss jeder neuen Bauperiode muss hierauf Rücksicht genommen werden. Solche Reservefonds sind zur Bestreitung unvorhergesehener Auslagen, insbesondere grösserer Unterhaltsausgaben unentbehrlich. Und solche Aufwendungen grösseren Umfanges kommen nach Ablauf einer gewissen Zeitspanne unabwendbar, auch wenn die Häuser noch so sorgfältig erstellt und ausgebaut wurden. Oder es stehen einmal eine Anzahl Wohnungen leer oder können nur zu geringerem Zins vermietet werden, als im Finanzplan vorgesehen war. Wer bringt für diese Fälle die grösseren Summen für die Handwerkerrechnungen oder für die Be-Bezahlung der Kapitalzinse und öffenlichen Auslagen auf? In der Regel haften die einzelnen Mitglieder der Genossenschaft für die Schulden derselben persönlich nicht; diese Haftpflicht ist meistens durch die Statuten ausgeschlossen. Um den Verpflichtungen nachzukommen, müssen die Einnahmen sofort vermehrt, also die Mietzinse rasch erhöht werden, sofern nicht genügende Rücklagen vorhanden sind. Es ist aber viel einfacher, leichter und weniger schmerzhaft für den Einzelnen, die Mietzinse von Anfang an etwas höher anzusetzen, als sie nach einer Reihe von Jahren, wenn die Reserven angelegt werden müssen, zu erhöhen.

Lehrreich und interessant sind daher für alle Beteiligten die Erfahrungen, welche ältere Baugenossenschaften mit ihren Vorkriegshäusern und -Wohnungen gemacht haben, namentlich über deren baulichen Zustand und die daherigen Folgen für die Genossenschaft.

Wir verweisen heute auf nachfolgende Abschnitte des XV. Jahresberichtes pro 1928 der «Baugenossenschaft des Verkehrspersonals Romanshorn», der sich über den Zustand von 15 Jahre alte Wohnungen ausspricht:

«Bezüglich der allgemeinen Verhältnisse weist das Berichtsjahr gegenüber dem Vorhergehenden keine wesentlichen Veränderungen auf. Wir haben mit Ablauf des Geschäftsjahres die Häuser des Bauloses 1913 mit insgesamt 52 Wohnungen zur Hauptsache durchrepariert, d. h. alle mehr oder weniger unaufschiebbaren Reparaturen, Ergänzungen und Erneuerungen durchgeführt. Den Hauptanteil an diesen beanspruchten die Malerarbeiten, da der Aussenanstrich nunmehr ganz ausgeführt wurde. Stark belasten unser Reparaturenkonto die Wohnungswechsel. Unsere Kolonie hat nun ein Alter erreicht, wo man bei jedem Wohnungswechsel die leer gewordene Wohnung durchgehend restaurieren lassen muss. Alle Räume sind in der Regel stark abgewohnt. Dieser Umstand machte sich auch im Jahre 1928 bemerkbar. Wir hatten in diesem Jahr die grösste bis dahin erreichte Zahl an Wohnungswechseln, verursacht durch Personalabbau, Versetzungen, Pensionierungen, Wegzug vom Ort etc. Einige Mieter glaubten in der privaten Wohnungsmietung einen momentanen finanziellen Vorteil zu finden und kehrten der Genossenschaft unter allerlei Gründen den Rücken. Dafür haben wir in diesem Jahre aber auch wieder einen sehr erfreulichen Zuwachs an neuen Mitgliedern zu verzeichnen, die den Vorteil eines Eigenheims zu schätzen wussten und unserer Genossenschaft beitraten. Die Vermietung der leeren Wohnungen konnte mit Ausnahme einer Dreizimmerwohnung jeweils sofort wieder erfolgen, ohne dass die Genossenschaft dadurch einen Zinsausfall erlitten hat».

«Der hohe Betrag, den wir dieses Jahr für den Unterhalt der Häuser ausgegeben haben, veranlasst uns, der Mitgliedschaft über die verschiedenen Posten, die diesen verursacht haben, etwas nähere Auskunft zu geben. Die Genossenschaftsleitung steht auf dem Standpunkt, dass das Ansehen unseres Unternehmens nach innen und nach aussen nur gewinnt, wenn es uns gelingt, unsere Kolonien dauernd in einem guten baulichen Zustand zu erhalten. Es hätte keinen Zweck, auf Kosten des Unterhalts grössere Ueberschüsse für Abschreibungen etc. zu äuffnen und dafür notwendige Reparaturen und Renovationen zurückzustellen. Im Berichtsjahr haben wir allerdings das Maximum dessen verausgabt, was uns möglich war und werden wir in den nächsten Jahren diesen Betrag nicht mehr erreichen, sofern nicht unvorhergesehene Umstände eintreten. Die Reparatur- und Erneuerungskosten verteilen sich wie folgt:

Gaswerkarbeiten	Fr. 521.—	Beteiligung d. Mieter	Fr. 125.—
Spenglerarbeiten	745.—	„ „	280.—
Schlosserarbeiten	312.—	„ „	91.—
Hafnerarbeiten	158.—	„ „	43.—
Elektr. Installationen	368.—	„ „	171.—
Schreinerarbeiten	878.—	„ „	30.—
Malerarbeiten	6360.—	„ „	435.—
Maurerarbeiten	408.—	„ „	—.—
Versch. Reparaturen	250.—	„ „	35.—
Total	Fr. 10 000.—		Fr. 1210.—

Im vorliegenden Falle haben sich die Mieter der Häuser an den Auslagen direkt beteiligt.

Aehnlich, nur kürzer, äussert sich der XIX. Jahresbericht der «Eisenbahnerbaugenossenschaft Erstfeld». Es heisst dort:

«Ein kurzer Rückblick auf das abgeschlossene Jahr zeigt uns wiederum ein überaus reiches Arbeitsfeld, das hinter seinen Vorläufern um nichts zurücksteht, das uns aber auch einen gehörigen Schritt vorwärts brachte in bezug auf Renovationen und Verbesserungen, die in weitestgehendem Masse durchgeführt wurden, mit Ablauf des angetretenen Jahres werden wir wieder in normale Verhältnisse zurückkehren können, da bis dann unsere Logis durchgehend renoviert sein werden».

Es wäre wertvoll, wenn sich erfahrene und praktisch tätige Genossenschafter zum Thema der Anlage von Reserven in unserm Organ äussern würden.

H. P.

Ein Rundgang durch ein modernes Weltunternehmen

Man sollte auf Reisen die Gelegenheit benutzen, einmal den eigenartigen Rhythmus eines grossen Industrieunternehmens auf sich wirken zu lassen. Das feine Ineinandergreifen des technischen und kaufmännischen Mechanismus zwingt einen immer wieder zur Bewunderung für die organisatorische Leistung.

Ein hervorragendes Beispiel solcher mustergültiger Organisation lernte ich in Feldmeilen kennen. Ich besichtigte die ausgedehnten Fabrikationsanlagen der Kaffee Hag A.-G. und bitte Sie, mir bei einem kurzen Rundgang durch die interessanten Werke zu folgen.