

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 7 (1932)
Heft: 7

Vereinsnachrichten: Verbandstagung vom 4./5. Juni 1932 in Zürich

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>

mehr einleben wird, ist nicht zu unterschätzen. Wir wollen dieser Frage auch gar nicht ausweichen. Wir können aber antworten, dass auf alle Fälle die Erleichterungen in der Zinsenlast den Genossenschaftlern zugute kommen. Es ist eben, wie schon angeführt, nicht so, dass diese Einsparungen als Uebergewinne in fremde Taschen wandern. Wir sagen ganz einfach: Wir wollen die dauernde Entwicklung der Genossenschaft sichern, bevor wir momentane Erleichterungen uns zukommen lassen. Wir wollen unsere Reserven stärken. Es besteht doch weit herum in Genossenschaftskreisen die Ansicht, dass die in unsern Mietzinsen eingesetzten Quoten für Rückstellungen zu schwach sind. Wir legen z. B. ein viertel Prozent der Gebäudekosten in den Erneuerungsfonds. Die meisten Genossenschaftswohnungen sind noch so jung, dass grössere Erneuerungen noch nicht in Frage kommen. Da haben wir noch gar keine Erfahrungen, ob diese Rückstellungen genügend sind. Der Liegenschaftenverwalter der Stadt Zürich sagte mir, dass die Stadt bei ihren ältern Bauten die Erfahrung gemacht habe, dass diese Rückstellungen zu klein seien und dass er deshalb darauf tendiere, jährlich mehr als dieses Minimum zurückzustellen. Ähnlich verhält es sich mit den Amortisationen. Der ursprüngliche Stadtratsbeschluss sah vor, dass die in der Annuität an der 2. Hypothek enthaltene Amortisationsquote genüge. Das neuerlich für Baugenossenschaften herausgegebene städtische Reglement sieht aber neben dieser noch eine besondere Einlage in Amortisationskonto vor, ein Zeichen, dass man an zuständiger Stelle eine etwas verstärkte Amortisation als notwendig erachtet. Dies gilt vor allem für die ältern überbeuerten Kolonien. All dies zeigt uns, dass die Genossenschaften in ihrer finanziellen Fundierung noch recht schwach sind. Das sagen auch unsere Gegner, Dr. Brunner. Wir müssen entschieden dafür eintreten, dass, solange es geht, wir unser finanzielles Fundament stärken. Glücklicherweise laufen die Interessen der Genossenschaftler und der Geldgeber hier parallel. In erster Linie sichern wir mit einer Stärkung der Reserven die eigenen Genossenschaftsanteile. Es wäre gerade für krisengeschwächte Familien besonders empfindlich, wenn sie die letzten Ersparnisse verlieren müssten. Aber auch die öffentlichen Gelder werden dadurch gesichert. Dazu kommt, dass eine frühe und kräftige Amortisation das wirksamste Mittel ist, um die Genossenschaftler von spätern Zinsenlasten zu befreien. Jede Kapitalabzahlung bedeutet dauernde Befreiung, jeder Mietzinsabschlag dagegen momentane Entlastung unter Beibehaltung der dauernden Last. Je länger wir aber bei vollen Mietzinsen die Rückstellungen verstärken, um so wirksamer kann eine spätere Entlastung werden.

Dieser Gesichtspunkt ist gerade heute ausserordentlich wichtig.

Wir wissen nicht, in welchem Umfange wir noch von der Krise erfasst werden. Wenn wir aber in den Strudel der Weltwirtschaftskrise hineingerissen würden mit den Löhnen unserer Nachbarländer dann könnten unsere Genossenschaftler unmöglich die notwendigen Mietzinsen bezahlen. Wenn aber schon heute, da an vielen Orten der Grossteil der Mieter noch nicht vom Lohnabbau erfasst worden ist, schon Mietzinsabbau vornehmen und sich die Leute daran gewöhnen, dann können wir, wenn der allgemeine und grosse Abbau der Löhne eintritt nur noch verhältnismässig wenig hinhinuntergehen; wenn wir dagegen, solange es geht, die heutigen Mietzinsen halten, dann können wir, entsprechend dem Lohn-

abbau eine solche spürbare Reduktion vornehmen, die vielleicht vieles zusammenhält, was sonst auseinanderfällt.

Damit ist natürlich nicht gesagt, dass wir dieses Prinzip der Reservestellung verewigen wollen. Wenn die finanzielle Lage einer Genossenschaft gut ist, ordentliche Rückstellungen und Abschreibungen erfolgt sind, haben wir keinen Grund, die heutigen Genossenschaftler zugunsten der zukünftigen über Gebühr zu belasten. Es besteht auch keine Gefahr, dass Genossenschaften in der Anhäufung von Reserven zu weit gehen; denn die Genossenschaftler werden sich schon wehren; es gibt ja heute schon solche, die glauben, die Vorstände hätten die Mentalität der Millionäre angenommen, wenn die Reservefonds Zahlen aufweisen, die über Zehntausend hinausgehen. Es wird kaum die Lage auf dem Wohnungsmarkt die Genossenschaften zur Zinssenkung bewegen, da ihre Wohnungen zum Teil wesentlich billiger sind als die privaten. Es wird eher die steigende Notlage der Mieter die Veranlassung hiezu geben. Wenn der Grossteil der Mieter vom Lohnabbau betroffen wird, kommen die Baugenossenschaften um eine Reduktion der Mietzinsen nicht herum; es ist klar, dass alle Baugenossenschaftler mit Rücksicht auf die Festigung ihrer Genossenschaften ein eminentes Interesse an der Haltung ihrer bisherigen Löhne haben. Die Frage, wann und in welchem Umfang eine Mietzinsreduktion eintreten kann, ist in erster Linie eine Angelegenheit der Genossenschaft selber. Sie trägt die Verantwortung über ihr Tun und Lassen, und sie kann nur entscheiden auf Grund ihrer Betriebsrechnung und Bilanz und der besondern Verhältnisse, in denen sie wirkt.

Die Frage, ob ein Mietzinsabbau über das Sinken der Hypothekarzinsen hinaus zu empfehlen ist, möchte ich verneinen. Auch wenn schwere Situationen eintreten, sollten ordnungsgemäss Rückstellungen in den Erneuerungsfonds gemacht werden, und es sollte auch die im Mietzins enthaltene Reparaturquote nicht beschnitten werden. Die Genossenschaftswohnungen sollen auch in schlimmen Zeiten wohnlich sein, ist doch die Förderung der Wohnkultur eine unserer vornehmsten Aufgaben. Es darf uns nicht der Vorwurf gemacht werden können, wir lassen die Wohnungen verlottern. Es wäre auch am falschen Orte gespart, weil eine Einschränkung der ordentlichen Reparaturen Vergrösserung der Arbeitslosigkeit gerade wieder für jene bedeutet, die durch das Zurückgehen der Bautätigkeit ohnehin schwer betroffen werden.

Die vorstehenden Ausführungen gelten für unsere heutige Lage und Haltung. Es ist wohl möglich, dass neue schwierigeren Situationen das Problem wieder zur Diskussion stellen. Wir haben aber keinen Grund, irgendwelche Panikstimmung zu nähren. Wir müssen nur unserer Verantwortung uns bewusst sein, da wir über grosse Gelder zu wachen haben. Vor allem dürfen wir uns nicht durch Gefühlsargumente zu unüberlegten Schritten bewegen lassen. Die Vorstände müssen kühle Rechner sein, die, das Ganze im Auge behalten und auch in schwierigen Stunden fest bleiben. Dann kann uns nicht bange sein um die Zukunft unseres schönen Werkes. Wir vertrauen als Genossenschaftler darauf, dass unsere Bewegung genügend lebensbejahende Kräfte enthält, die Schwierigkeiten zu überwinden. Wir dienen einer gesunden Idee, die in der Bevölkerung verwurzelt ist, und diese Idee wird, hoffen wir, fortschreitend sich realisieren, auch wenn vieles um uns fällt.

Verbandstagung vom 4./5. Juni 1932 in Zürich.

Die diesjährige von über 200 Personen besuchte Tagung des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform wurde am Samstag, den 4. Juni 1932 im grossen Saale des Kirchgemeindehauses Wipkingen, Zürich 6, durch den Präsidenten, Herrn Dr. Peter, Zürich, eröffnet. Er begrüsst die Vertreter von Bund, Kantonen, Gemeinden, die Vertreter der Presse, der Verbände, der Bau- und Wohn-genossenschaften aus allen Teilen der Schweiz, insbesondere die Gesinnungsgenossen aus der welschen Schweiz und die

übrigen Mitglieder. Einleitend weist er auf die krassen Verhältnisse hin, wirft die Frage auf, ob nicht noch billiger gebaut werden sollte, und hofft auf die Zusammenarbeit aller interessierten Kreise, um positive Arbeit für Volk und Staat zu leisten.

Herr Prof. Dr. Mangold, Basel, der Vertreter des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit, stellt nach einem kurzen geschichtlichen Rückblick auf die Entwicklung des Wohnungswesens mit Freuden fest, dass der Zentralvorstand

mit grosser Gewissenhaftigkeit die verschiedenen Fragen des Wohnungswesens behandle und dass das Verbandsorgan an Inhalt gewonnen habe.



Der Präsident verdankt sodann die für die Herausgabe der Tagungsbroschüren vom Hochbauamt und dem Statistischen Amte der Stadt Zürich geleistete Arbeit. Ebenso verdankt er der Sektion Zürich die Arbeit für die Organisation der Tagung und leitete über zur Behandlung der statutarischen Geschäfte:

1. Das Protokoll der letztjährigen Tagung vom 5./6. Sept. 1931 wird vorgelesen und genehmigt.

2. Als Tagessekretär wird Dr. Meyer, Zürich, gewählt.

3. und 4. Jahresbericht und Jahresrechnung, die in Nummer 4 des Verbandsorganes abgedruckt sind, werden diskussionslos genehmigt. Die Abrechnung betr. den Fonds de roulement, die in der gleichen Nummer des Verbandsorganes abgedruckt ist, ist vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit zu genehmigen. Betr. den Fonds de roulement erinnert der Präsident daran, dass er der Abklärung technischer und wirtschaftlicher Fragen auf dem Gebiete des Wohnungswesens dient. Genossenschaften, die sich hierfür interessieren, erhalten zinsfreie Beiträge. Diesbezügliche Gesuche sind den Sektionen einzureichen. Das Verbandsorgan habe sich gut entwickelt, verspüre aber auch die Auswirkung der Wirtschaftskrisis. Die sogenannten Werbekataloge der Baugenossenschaften wirken schädigend auf das Organ, da sie diesem die Inserate wegnehmen. Unser Verbandsorgan und der Neuland-Verlag sei in der Lage, mindestens eine ebenso gute Offerte für einen Katalog zu machen, überdies können die betr. Wohnkolonien ohne spezielle Kosten im Verbandsorgan bildlich und inhaltlich publiziert werden.

5. Ersatzwahl in den Zentralvorstand. An Stelle von Herrn Ing. Bodmer, bisher Winterthur, der infolge seiner Wahl zum Chef des Bebauungsplanbüros der Stadt Genf aus dem Zentralvorstande zurückgetreten ist, wurde Herr Architekt Kellermüller, Winterthur, der seit Jahren im billigen Kleinwohnungsbau tätig ist, gewählt.

6. Behandlung allfällig noch eingegangener Anträge. Solche waren nicht eingegangen.

7. Diverses. Auch unter diesem Traktandum war nichts zu behandeln, sodass um 16 Uhr mit dem ersten Referate

«Mietzinsgestaltung bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften» von Herrn Bezirksrichter Peter, Zürich, begonnen werden konnte. Der Referent sprach von den Aufgaben und Erfolgen des genossenschaftlichen Wohnungsbaues, von der Art der Berechnung der Mietzinse, von der verschiedenen

Auffassung hierüber bei privaten Vermietern und den Baugenossenschaftlern vom Verhalten bei sinkenden Hypothekarzinsen etc. Das Referat ist in der heutigen Nummer des Verbandsorganes abgedruckt, sodass darauf verwiesen werden kann.

In der Diskussion wurde von verschiedenen Rednern gefordert, dass der Verband sich mit der Deflationspolitik befasse, dass die Versammlung sich nicht mit blossen Beratungen begnügen solle, sondern mit einer Resolution an die privaten Geldgeber, wie Hypothekarbanken, Versicherungsinstitute und Pensionskassen, die zum Teil heute noch an einem Kapitalzins von 5 Prozent festhalten, gelangen müsse mit der Forderung auf Senkung des Kapitalzinses. Ferner verlangte man intern für den genossenschaftlichen Haushalt die Prüfung der Frage, ob nicht der Ansatz für die Verzinsung des Genossenschaftskapitals reduziert und die Genossenschaftler zur Ausführung kleinerer Reparaturarbeiten herangezogen werden könnten. Die Versammlung beschloss jedoch mehrheitlich, keine Resolution abzufassen, da es sich bei diesen Geldfragen um komplizierte Probleme handle, die nicht im Handumdrehen gelöst werden können. Zudem ist auch schon vom Bundesrat zwecks Senkung des Hypothekarzinsfusses ein Appell an die Versicherungsgesellschaften gerichtet worden, jedoch ohne Erfolg. Die Versammlung wollte auch nichts wissen von der Reduktion der Zinsbeträge aus den Anteilscheinen, da es sich hier um den Sparspennig der Genossenschaftler handelt und die Frage nicht von grosser praktischer Bedeutung ist. Bezüglich der Uebernahme der Reparaturen durch die Genossenschaftler wurde verlangt, dass den Berufsarbeitern die Arbeit nicht weggenommen und dass geprüft werde, ob solche Reparaturen durch die Genossenschaftler auch qualitativ genügend seien.

Der Präsident versprach, dass der Vorstand die Frage des Verhältnisses zwischen Lohnabbau und Mietzins im Auge behalten werde, auch habe der Vorstand die Prüfung der Freigeldtheorie in sein Programm aufgenommen. Damit konnte die Diskussion geschlossen und Herrn Dr. Grütter, Bern, für das zweite Referat: «Die Bausparbewegung» das Wort erteilt werden. Nachdem der Referent bereits in der November- und Dezembernummer 1931 des Verbandsorganes über die Technik des Bausparens berichtet hatte, behandelte er diesmal in seinem Referat mehr die volkswirtschaftliche Seite der Frage. Er erwähnte die 5 zur Zeit in der Schweiz bestehenden Bausparkassen und dass 4 dieser Kassen das Geld durchwegs von den Bauanwärttern aufbringen müssen, ferner erwähnte er die Gefahren bei Verlängerung der Wartefristen, dass bei einer längeren Wartefrist als 5 Jahren die Bauanwärter benachteiligt sind gegenüber einer bankmässigen Geldbeschaffung, wies nochmals wie bereits im Verbandsorgan auf die Unzukömmlichkeit der zweckgebundenen Spargelder der unbestimmten Wartefrist, des ungeordneten Zuteilungssystems usw. hin. Bezüglich der gesetzlichen Aufsicht bemerkte er, dass der Bundesrat dies bisher den Kantonen überlassen habe und wohl kaum ein Gesetz erlassen werde. In Deutschland, das im Herbst 1931 rund 300 Bausparkassen gehabt habe, sei ein Reichsaufsichtsgesetz im Oktober 1931 in Kraft getreten. Im März 1932 seien dort von 43 untersuchten Bausparkassen 38 aufgehoben worden. Die Vorteile, welche R. Lauter, der Direktor des Reichsschutzverbandes deutscher Bausparer, für das Bausparwesen geltend mache, treffen für unsere Verhältnisse nicht ohne weiteres zu. Ferner berichtete der Referent noch über die Bausparbewegung in Oesterreich, in Ungarn, in Dänemark und in den romanischen Ländern und stellte zum Schlusse das kollektive, den Gemeinschaftssinn wirklich fördernde System des genossenschaftlichen Bauens dem mehr individualistischen System der Bausparer gegenüber. Das Referat wird in der nächsten Nummer unseres Verbandsorganes in ausführlicher Form erscheinen, sodass wir im übrigen darauf verweisen können.

In der Diskussion bemerkte Herr Dr. Kuhn, Bern, Vertreter des eidgen. Justizdepartementes, dass ein behördliches Eingreifen beim Bausparwesen nur dann von Vorteil sei,

wenn es möglichst früh geschehe. Die Anwendung des Lotteriegesetzes komme aus praktischen Gründen nicht in Frage, auch das Versicherungsgesetz könne nicht angewendet werden, da es sich hier nicht um Versicherungen handle. Event. müsste ein besonderes Bundesgesetz geschaffen werden. Auf Grund der Gewerbepolizei könnten jedoch die Kantone sofort eingreifen und, wenn es die öffentlichen Interessen erfordern, die nötigen Kontrollmassnahmen ergreifen.

Auch ein Vertreter der Bausparkassen meldete sich zum Worte. Nach seinen Ausführungen hätte auch das bedeutende englische Bausparkassenwesen im Referate behandelt werden sollen. Ferner bemerkte er, dass eine Bausparkasse sich nicht nur aus solchen Leuten zusammensetzen dürfe, die nur bauen wollen; sie müsse auch solche Leute haben, die nur sparen wollen. Eine solche Kasse könne auch in der Schweiz nach 5 Jahren ohne Wartefristen auskommen.

Darauf konnte die Versammlung nach reichlich benützter Diskussion geschlossen werden.

Am Abend versammelten sich die Genossenschafter und ihre Angehörigen im Limmathaus, Zürich 5, zu einem Familienabend, der von ca. 1000 Personen besucht war. Der

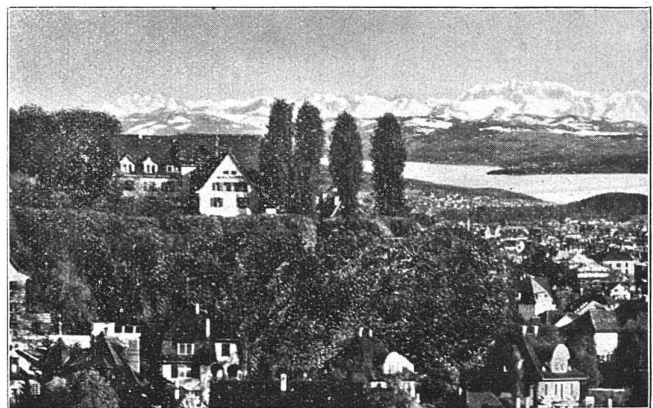


Abend wurde eingeleitet durch eine Ansprache von Herrn Stadtpräsident Dr. Klöti, der den Anwesenden die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaues in Erinnerung rief und Wesen und Geist des Genossenschaftsgedankens packend hervorzuheben wusste. Es folgten Musikvorträge der Eisenbahnmusik Zürich, Darbietungen aus den Kreisen der Genossenschafter, ein Lichtbildervortrag und auch die Tanzlustigen kamen auf ihre Rechnung. Kurz, der Familienabend, welcher die Genossenschafter in feinem Kontakte zusammenhielt, konnte als gelungen bezeichnet werden.

Am Sonntag vormittag folgte dann die Besichtigung verschiedener Wohnkolonien in den Kreisen 2—6 der Stadt Zürich und auch der Eisenbahnerbaugenossenschaft Altstetten per Autocars. Die zweite Hälfte des Sonntagmorgens war leider nicht mehr von dem bisher günstigen Wetter befolgt.



Dies führte dazu, dass das gemeinsame Mittagessen nicht auf der durch ihre schöne Rundschau bekannten Terrasse des Kurhauses «Sonnenberg» eingenommen werden konnte, sondern ins Haus verlegt werden musste. Es wäre dies sonst ein würdiger Abschluss der schönen Tagung gewesen. Hoffen wir, dass uns an der nächsten Tagung in Genf ein noch besseres Wetter beschieden sei.



Die gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistadt in Thun

beginnt ihren diesjährigen Jahresbericht mit den Erinnerungen an das erste Jahrzehnt ihres Bestehens. Sie schildert in diesem Bericht sowohl den Kampf der Behörden gegen die Wohnungsnot als auch die Gründung der Genossenschaft im Jahre 1921. Es folgt die Schilderung des Baues von fünf Doppel-Einfamilienhäusern, die bereits im Jahr 1922 von 10 Familien der Stadt Thun, denen die Heimat durch den Bau der neuen Bahnhofbrücke genommen worden war, bezogen werden konnten. Dem Bauprojekt Ittenmatte dessen erster Typ vier Doppel-Vierfamilienhäuser und dessen zweiter Typ sechs

Doppel-Zweifamilienhäuser waren ist der folgende Abschnitt gewidmet. In ihrem Nachwort verdankt die Genossenschaft nicht nur die verständnisvolle Mitarbeit der Gemeindebehörden und des Stadtbauamtes von Thun, sondern konstatiert auch die erfreuliche Tatsache, dass es ihr gelungen ist den Zweck der Baugenossenschaft voll und ganz zu erfüllen und der Idee des Baugenossenschaftswesens im hohen Masse zu dienen. Wir bringen einige Bilder der einzelnen Kolonien dieser Baugenossenschaft in der heutigen Nummer.