Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 12 (1937)

Heft: 1

Vereinsnachrichten: Verbandsnachrichten

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: 20.07.2025

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

Delegiertenversammlung der stadtzürcherischen Baugenossenschaften der Sektion Zürich 4. Dez. 1936 im Volkshaus, Zürich 4

Die Versammlung wurde einberufen für ein Referat von Herrn Stadtpräsident Dr. Klöti über: »Die gegenwärtige Lage und ihre Anforderungen an die gemeinnützigen Baugenossenschaften«. Der Referent führte über die Verhältnisse in der Stadt Zürich auszugsweise folgendes aus:

Der Wohnungsmarkt leide, wie bekannt, immer noch unter der abnormen Abnahme des Wohnungsbedarfes.

Die Mietpreisentwicklung zeige seit 1931 eine Reduktion um 9 Prozent, die begründet sei durch den Rückgang der Kapitalzinsen und dadurch, daß die Vermieter die Wohnungen durch Herabsetzung der Mietzinse eher zu vermieten hofften.

Bei den Baukosten, die etwa $^9/_{10}$ der Anlagekosten ausmachen, sei seit 1930 ein Rückgang des Indexes um 14 Prozent festzustellen. Der früher größere Baukostenaufwand müßte daher in Anpassung an die heute billigeren Verhältnisse abgeschrieben werden. Eventuell werde diese Maßnahme gegenstandslos, wenn eine Mietzinserhöhung eintrete.

Die Abwertung werde dazu führen, daß die Baukosten teurer werden, doch nicht um den ganzen Betrag der Abwertung, also um 43 Prozent, da wir nicht alle Rohstoffe aus dem Ausland beziehen müßten, und die Löhne, welche ungefähr die Hälfte der Baukosten ausmachen, voraussichtlich in der nächsten Zeit nicht steigen. Wir müßten mit einer Verteuerung der Materialpreise um etwa 20 Prozent, der gesamten Anlagekosten um etwa 10 Prozent und damit im Zusammenhang mit einer Erhöhung der normalen Mietzinse um etwa 7 Prozent rechnen. Die Mietzinserhöhung werde aber gegenwärtig infolge des großen Leerwohnungsbestandes nicht zur Ausführung gelangen. Gegen eine Mietzinserhöhung wirke ferner der Umstand, daß das wieder in Umlauf gekommene thesaurierte Geld den Kapitalmarkt flüssiger gemacht habe und daher eine mittlere Reduktion des Kapitalzinsfußes wohl um mindestens ½ Prozent zu erwarten sei. Dies bringe bei 209,5 Millionen Franken Hypothekarschulden der gemeinnützigen Baugenossenschaften auf dem Platze Zürich (1935) eine Ersparnis von 1,05 Millionen Franken, was auf die 15 Millionen Franken Mietzinse dieser Baugenossenschaften 7 Prozent ausmache. Die Verbilligung der Kapitalzinse komme aber auch den privaten Vermietern und deren Konkurrenzfähigkeit zugute. Zu beachten sei überdies, daß das flüssig gewordene Kapital auch wieder verschwinden könne. Man solle daher bei der Rentabilitätsberechnung die Verzinsung des Kapitals nicht unter 4 Prozent einstellen. Auf lange Sicht werde sich bei normalem Leerwohnungsbestand und unter Einwirkung der Abwertung eine Erhöhung der normalen Mietzinse nicht vermeiden lassen, da sonst mangels genügender Renditeaussicht nicht gebaut werde.

Die Statistik der Baugenossenschaften der Stadt Zürich, die der Referent mit reichem Zahlenmaterial vortrug, ergab, daß die Darlehen der Stadt zur Zeit noch 54,4 Millionen Franken betragen, nachdem 6,1 Millionen Franken von den Genossenschaften abbezahlt worden sind. Die Situation für die Stadt als Gläubigerin sei daher immer noch keine günstige, da die zweiten Hypotheken der Stadt zwischen einer Belehnungsgrenze von 65 und 94 Prozent liegen.

Zur Frage der Anteilscheine äußerte sich der Referent dahin, daß man das Anteilscheinkapital möglichst schonend behandeln solle, da es sich hier um die Sparbatzen der kleinen Leute handle. Hätten seinerzeit die Baugenossenschaften nicht gebaut, so hätte die Stadt bauen und hernach an den Bauten Abschreibungen machen müssen, weil damals der Baukostenindex größer war als später. Diese Abschreibungen hätte dann aber die Gesamtheit der Steuerzahler tragen müssen. Was hinsichtlich der Verzinsung und Zeichnung der Anteilscheine zu tun sei, müsse je nach der besonderen Lage jeder einzelnen Baugenossenschaft im Einzelfalle entschieden werden. Es sei am Platze, daß die Stadt hier etwelche Nachsicht zeige. Grundsätzlich steht der Referent auf dem Standpunkt, daß man soweit möglich auch weiterhin an der Verzinsung und der Zeichnung der Anteilscheine festhalten müsse.

Die städtischen Darlehen, die zuletzt bis zu 94 Prozent der Anlagekosten gingen, müßten aus gesetzlichen und finanzpolitischen Erwägungen trotz der Krisenzeiten abbezahlt werden. Der Stadtrat könne von dieser Pflicht nicht entbinden, für eine Aenderung der städtischen »Grundsätze« sei nur der Gemeinderat zuständig. Der Annuitätensatz von 6 Prozent sei für die gegenwärtigen Verhältnisse immerhin etwas hoch. Sofern der Kapitalzins weiter falle, dürfte die Stadt eventuell auf 5 Prozent hinuntergehen. Die Annuitäten seien immer auf der Basis der ursprünglichen Schuld zu zahlen und können nicht später auf der Basis einer durch Amortisation reduzierten Schuldsumme geleistet werden. Auch wenn schon 20 Prozent der Schuld abbezahlt seien, solle man auf der bisherigen Basis mit der Amortisation noch weiterfahren. Nicht schön sei es, daß Banken von Baugenossenschaften die Abzahlung erster Hypotheken verlangen. Die Stadt habe die zweiten Hypotheken gegeben in der Meinung, daß zuerst diese abbezahlt werden.

Die Einlagen in den Erneuerungs- und Amortisationsfonds seien keineswegs zu groß. Es dürften noch größere Einlagen als bloß die reglementarischen gemacht werden. Die Einlagen seien zu Lasten der Betriebsrechnung zu verzinsen, sonst handle es sich nur um bloße Buchungssache. Die Amortisations- und Erneuerungsfonds seien keine Vermögen, da sie das Gegengewicht zu den Wertverminderungen auf den Anlageposten darstellen. Man solle sich keinen Illusionen hingeben, daß man durch diese Einlagen die Anlagekosten zu rasch amortisiere, denn es kommen immer wieder große Erneuerungs- und Umbauten, die die Fonds stark vermindern. Die fast 30 Jahre alte städtische Wohnkolonie an der Limmatstraße sowie die Kolonie Riedtli seien hierfür sprechende Beispiele.

Im allgemeinen ist der Referent der Auffassung, daß die Baugenossenschaften die schwierigste Zeit hinter sich hätten in dem Sinne, daß das Jahr 1937 noch als Uebergangsjahr zu betrachten sei. Um Krisenwirkungen zu bekämpfen, solle man daher für die Baugenossenschaften von allgemeinen Maßnahmen absehen und, wo es erforderlich sei, nur individuelle Maßnahmen ergreifen.

Dem mit Beifall verdankten Referate folgte eine Diskussion, in der u. a. darauf hingewiesen wurde, daß die Genossenschaften bei ihren Maßnahmen nicht nur die kaufmännische Seite der Sache, sondern auch an die psychologischen Wirkungen denken und sich dabei bewußt sein sollten, daß eine Maßnahme einer Genossenschaft oft auch ihre Wirkung auf andere Genossenschaften haben und diese eventuell schädigen könne. Eine Reduktion des Bilanzwertes der Liegenschaften sollte allgemein vorderhand nicht vorgenommen werden, bis sich die Wirkungen der Abwertung besser übersehen lassen. Auch wurde noch Aufschluß über die Kokspreise des städtischen Gaswerkes im Hinblick auf die Preise des holländischen Koks verlangt und darauf hingewiesen, daß der Mietpreisfrage mit Rücksicht auf die Vermietbarkeit der Wohnungen alle Aufmerksamkeit zu schenken sei. M.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Küsnacht

Auszug aus den Verhandlungen der Vorstandssitzung vom 22. Dezember 1936

Der Vorsitzende orientiert den Vorstand über die alljährlich im Dezember stattfindende Abwärtekonferenz. Dieses Jahr wurden 15 Wünsche und Anregungen zur Behandlung im Vorstand entgegengenommen.

Die Herstellung der Dachwohnung Gartenstraße 17 überschreitet nach den Angaben des Herrn Architekten E. Marfort den Kostenvoranschlag auf keinen Fall. Eine große Freude herrschte in der obern Kolonie, als das große Auto der Gasherdfabrik Solothurn »erschien«, einige Tage vor Weihnachten, und in jede Wohnung so eine schön emaillierte »Küchenfee« stellte.

An Stelle des abtretenden Hauswartes Herrn Karl Grimm wird Herr Jakob Gehring, Gärtner, Unterfeldstraße 2, gewählt.

Die auf 1. April freiwerdende Wohnung Feldstraße 9, 2. Stock r., wird an Herrn Oskar Gilgen weitervermietet. Die Haftpflichtversicherung wird wieder für zehn Jahre erneuert und der Verwalter angewiesen, die Prämie von 251 Franken zum voraus für fünf Jahre zu entrichten.

Der Vorstand beschließt, die Unterkellerung im Hause Gartenstraße 19 nach Neujahr vorzunehmen. Herr Architekt Brupbacher wird beauftragt, die Angelegenheit so zu fördern, daß diese bis zu Beginn der Gartenarbeiten erledigt ist. Der hierfür benötigte Kredit soll aus dem Erneuerungsfonds bereitgestellt werden.

Die im Jahre 1934 lancierte vierte Bauetappe konnte wegen Schwierigkeiten auf dem Geldmarkt nicht begonnen werden. Dank dem Entgegenkommen einiger Geldgeber, speziell unseres verehrten Präsidenten, Herrn Dr. H. Frey, ist nun die Finanzierung eines Neubaus mit sechs Wohnungen an der Unterfeldstraße ohne öffentliche Mittel sichergestellt. Sofern die Generalversammlung vom 9. Januar den Antrag des Vorstandes gutheißt, kann mit dem Bau sofort begonnen werden, so daß er auf 1. Oktober 1937 bezugsbereit ist. Das Projekt sieht ein Ladenlokal, 3 Dreizimmer- und 3 Zweizimmerwohnungen mit eigenen Badzimmern ohne Zentralheizung vor.

M.

Zum Wechsel des Druckortes

Mit Beginn des neuen Jahrganges unserer Zeitschrift geht ein langgehegter Wunsch vieler unserer Genossenschafter in Erfüllung: unser Organ wird nun in einer *Genossenschaftsdruckerei* erstellt. Wir möchten die Gelegenheit nicht vorbeigehen lassen, ohne dem Verlag für sein Entgegenkommen in dieser Frage bestens zu danken. Die Aenderung bringt ihm eher vermehrte Umtriebe, und er wird sich in die neuen Verhältnisse einfinden müssen. Wir hoffen, daß die Umstellung reibungslos vor sich gehe, daß auch der Verkehr mit der neuen Druckerei sich ebenso erfreulich gestalten werde, wie das bei der früheren der Fall war, und daß schließlich auch die Ausstattung des »Wohnens« eher noch gewinnen werde. Unsere Freunde aber, deren Wunsch nun erfüllt ist, mahnen wir an ihre Pflicht, nun erst recht für unsere Zeitschrift einzustehen, ihr neue Leser und Abonnenten zu finden, durch Mitarbeit das Ihre für eine lebendige Gestaltung des Inhaltes beizutragen und auch des Inseratenteiles nicht zu vergessen.

Die Redaktion.

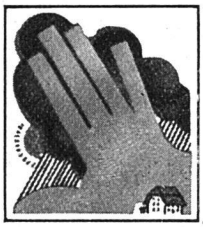
Für Neubauten und Renovationen:

Giubiasco Linoleum
Der wirtschaftlichste Bodenbelag
Der einheimische Bodenbelag

Freie Orientierung: SBC Talstraße 9, Zürich

NEUE TAPETEN
MODERNE STOFFE
THEOPHIL SPÖRRI
ZÜRICH

A. SCHNETZER & SOHN
LEONHARDSTR. 11 TEL. 22.455 ZÜRICH 6
MALERGESCHÄFT



Was wir mit Arbeit, Fleiß und Freude zusammengetragen haben, das sollen wir pflegen mit **Farbe u. Lack**
Besonders sorgfältige Bedienung bei zeitgem. Preisen
MALER ARTHUR OSBAHR
Geschäftsgründung 1890 Telephon 34.562
Zürich 9, · Birmensdorferstraße 569

SANITÄRE ANLAGEN
ZENTRALHEIZUNGEN
ROB. MEIER & CO.
Lindenhofgasse 17 · Zürich I · Tel. 57.963

Dictator beherrscht jede Türe...
führt sie vollautomatisch und absolut geräuschlos ins Schloß.
Kleiner unauffälliger Apparat - einfache Montage - niedr. Preis
Nähere Auskunft durch
Carel Bergsma, Zürich 7, Tel. 27.980

Unansehnliche Fussböden und ausgelaufene Treppen verschwinden, wenn Sie dieselben mit

LINOLEUM
oder
GUMMI

belegen lassen.

Verlangen Sie unverbindlich Preisofferte mit Mustern vom Spezialhaus

H. HETTINGER
ZÜRICH Talacker 24
BASEL Steinenberg 19