

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 13 (1938)
Heft: 6

Artikel: Der Dauermieter-Rabatt, eine nachahmenswerte Einführung einer Genossenschaft
Autor: Aeberli, Hans
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101142>

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>

Selbsthilfeorganisationen Rechnung getragen werde. Nur wenn dies der Fall ist, wird es den in den Konsumgenossenschaften organisierten Konsumenten möglich sein, einer geplanten Verfassungsrevision zuzustimmen. Die Leitung des VSK. wird ersucht, alles vorzukehren, was zur Wahrung der Interessen der Selbsthilfeorganisationen nötig ist.«

c) Antrag des Kreisverbandes IV:

»Die im Kreis IV des VSK. zusammengeschlossenen Konsumgenossenschaften der Kantone Baselland, Baselstadt und Solothurn haben mit tiefem Bedauern und Protest davon Kenntnis genommen, daß es der Nationalrat bei Beratung der neuen Wirtschaftsartikel der Bundesverfassung abgelehnt hat, eine die Rücksichtnahme auf die Verbraucher und die genossenschaftlichen Selbsthilfeorganisationen sichernde Bestimmung aufzunehmen...«

Die Kreiskonferenz IV ersucht die Verbandsbehörden, die Revision der Wirtschaftsartikel der Bundesverfassung als besonderes Traktandum auf die Tagesordnung der diesjährigen Delegiertenversammlung in Lausanne zu setzen und dort, soweit erforderlich, den organisierten Konsumenten Wegleitung für ihre Stellungnahme zum Revisionswerk zu geben.«

d) Antrag des Kreisverbandes VI (Innerschweiz):

»Die Kreiskonferenz VI des VSK. in Giswil vom 8. Mai 1938 stellt der Delegiertenversammlung des VSK. 1938 in Lausanne folgenden Antrag: ..., es sei zu beschließen, der VSK. und seine Mitglieder haben dem Volke die Verwerfung dieser Verfassungsrevision nachdrücklich zu empfehlen.«

e) Antrag des Kreisverbandes VIII (Ostschweiz):

»Der Antrag der Minderheit der nationalrätlichen Kommission, daß in Art. 31ter Rücksicht auf die Verbraucher und Selbsthilfeorganisationen genommen werden soll, wenn der Bund von der Handels- und Gewerbefreiheit abweichende Vorschriften erläßt, ist das Mindestmaß dessen, was die Konsumenten bei der Neuordnung der Wirtschaftsorganisation verlangen dürfen.

Die Kreiskonferenz ersucht die zuständigen Organe des Verbandes schweizerischer Konsumvereine, Aufsichtsrat und Delegiertenversammlung, allen Ernstes zu prüfen, ob nicht in Aufrechterhaltung der Beschlüsse der Delegiertenversammlung des Jahres 1934 in Luzern die Verwerfungsparole für die Revision der Wirtschaftsartikel der Bundesverfassung zu erlassen sei, wenn in der abschließenden Beratung durch die eidgenössischen Räte dem selbstverständlichen Begehren der Genossenschaften nicht entsprochen wird.«

Der Dauermieter-Rabatt, eine nachahmenswerte Einführung einer Genossenschaft Von Hans Aeberli

»Durch Weisheit wird ein Haus erbaut und mit Verstand behalten.« Dieser Spruch, den ich in einem Haus gelesen habe, kam mir unwillkürlich in den Sinn, als ich mich an diese Ausführungen setzte.

Ob überall mit Weisheit gebaut wurde, möchte ich dahingestellt lassen, die Jahre korrigieren solche Fehler, oftmals allerdings in unangenehmer Weise.

Auch im Genossenschaftswohnungsbau wurde oft die Weisheit beiseite gelassen, was heute außerordentlich viel Verstand und Mühe braucht, um das Geschaffene zu erhalten. Die einstmaligen guten Jahre haben dabei sehr viel auf dem Gewissen, die Wohnungen gingen weg, bevor der letzte Handwerker das Haus verlassen hatte, der Mietzins schien überhaupt keine Rolle zu spielen; was wunder, daß in bezug auf Komfort immer weitergehende Forderungen gestellt und auch erfüllt wurden. Die Gestehungskosten waren sehr hoch, was schadete das, die Wohnungen gingen flott weg.

Heute, wo einzelne Genossenschaften, und besonders solche mit teuren Wohnungen, schwere Zeiten durchmachen, wird die Baugenossenschaftsbewegung teilweise so von oben herab bekrittelt, so ungefähr, als wollte man andeuten: »Ja, ja, es kommt schon alles, wie es kommen mußte.« Nein, so muß es nicht kommen, wenn wir selbst der Genossenschaft treu bleiben. In dieser schweren Zeit, die durch Arbeitslosigkeit und Lohnabbau gekennzeichnet ist, hält es für manchen schwer, seine Genossenschaftswohnung zu halten, sehr oft muß er den Verhältnissen entsprechend verzichten und ein billigeres Objekt suchen. Andere jedoch haben bereits vergessen, unter welch erschwerten Umständen die Genossenschaften geschaffen wurden und wie froh sie damals waren, eine Wohnung zugewiesen zu erhalten. Diesen genügt oft eine Kleinigkeit, auszuweichen, gibt es doch zur Zeit viele Liegenschaften, die durch Schuldenabschüttelung in der Lage sind, vorteilhaft zu vermieten. Heute, wo Wohnungsüberfluß besteht, müssen auch die Genossenschaften alle tauglichen Mittel anwenden, um rechte Mieter zu bekommen; erschwerend wirkt sich zum Teil die Anteilscheinverpflichtung aus.

Als silberner Hoffungsstreifen kann der langsam sinkende Leerwohnungsstand betrachtet werden, was einer Erholung nur förderlich sein kann.

Sind die gemeinnützigen Baugenossenschaften zur Zeit in die Defensive verdrängt, so sollte jede Erholungsmöglichkeit dazu verwendet werden, in der Vorteilhaftigkeit der Wohnungen wieder die Offensive zu ergreifen.

Wenn bis auf ein erträgliches Maß alle Mietobjekte vergeben sind, dann stellt sich die Frage: »Wie können wir diesen erfreulichen Zustand erhalten und fördern, um ihn zu unserem bleibenden Vorteil anzuwenden?«

In dieser Angelegenheit hat die Familienheimgenossenschaft Zürich einen wegweisenden und glücklichen Entschluß gefaßt. Sie hat den Dauermieter-Rabatt eingeführt. Es könnte auch heißen: »Anerkennung für unsere treuen Mieter«.

Aus dem Antrag zitiere ich die hauptsächlichsten Sätze:

1. *Wer während vier Jahren Mieter ein und derselben Wohnung der FGZ. war, hat für die späteren Mietjahre Anspruch auf einen Dauermieter-Rabatt. Dieser beträgt vom fünften Mietjahre an 2 Prozent des vertraglich vereinbarten Mietzinses und erhöht sich nach je vier Jahren um ein weiteres Prozent.*
2. *Für Mieter, die innerhalb der Genossenschaft die Wohnung wechseln, läuft die Frist für die Rabattberechtigung vom Bezuge der neuen Wohnung an. Die Mietzeit in einer früheren Wohnung der FGZ. wird nur so weit angerechnet, als sie zwei Jahre übersteigt.*
3. *Der Rabatt wird jeweils im Dezember ausbezahlt oder dem Mietzins in Abzug gebracht.*
6. *Dieser Beschluß tritt an Stelle desjenigen vom 18. März 1935.*

Der erste Antrag datiert also bereits drei Jahre zurück und wurde folgendermaßen begründet:

Um die Dauermiete zu fördern, gewähren wir an Mieter, die während fünf Jahren ein und dieselbe Wohnung bewohnt haben, einen Rabatt von 2 Prozent des Jahresmietzinses. Dieser Rabatt erhöht sich nach je fünf weiteren Jahren. Der

Grund zu dieser Maßnahme soll sein, die Mieter zum Bleiben zu veranlassen, was der Genossenschaft viele Unkosten inkl. Insertionen erspart. Jeder Umzug ruft nach Änderungen, die dem neuen Mieter entsprechen müssen. Daraus entstehen für einzelne Wohnungen, die oft durch Zufall mehrmals gewechselt werden, übermäßige Reparaturkosten, die durch ein Verbleiben des gleichen Mieters, der sich den Dauermieter-Rabatt erwerben will, vermieden werden könnten.

Also im Grunde genommen eine einfache Rechnung: die Genossenschaft gibt, was sie andernfalls nicht ausgeben muß.

In dem neuen, verbesserten Antrag werden die Fristen bereits jeweils um ein Jahr verkürzt, der Anspruch auf 2 Prozent beginnt bereits nach dem vierten Jahre und erhöht sich nach je vier Jahren um ein weiteres Prozent.

Also bereits nach drei Jahren konnten wesentliche Verbesserungen gemacht werden, was als Zeichen der Vorteilhaftigkeit des Antrages gewertet werden kann.

Die Opposition gegen die straffe Anlegung von Reserven, von denen nur die nachfolgende Generation profitiere, wird dadurch gemildert, indem nun der langjährige Mieter gegenüber dem Neuzugezogenen den Vorteil des Dauermieter-Rabattes genießt, den der letztere erst erwöhnen muß. Es ist folglich ein Akt der Gerechtigkeit gegenüber dem langjährigen Genossenschafter, der mitgeholfen hat, die finanzielle Grundlage aufzubauen und zu festigen.

Was die Auszahlung des zufallenden Betrages anbetrifft, wurde dieser in feinsinniger Weise von den Initianten auf Mitte Dezember festgelegt. So kurz vor Weihnachten, wo jeder Franken doppelt zählt, ist natürlich so ein zusätzlicher Betrag erst recht willkommen.

Mit der Einführung und dem weitem Ausbau des Dauermieter-Rabattes ist den Baugenossenschaften eine gute Chance in die Hände gegeben, für ihre Mieter eine Institution zu schaffen, die Dauermieter erzeugt. Die Möglichkeit besteht ebenfalls, daß ein Kind, das den Mietvertrag des Vaters übernimmt, sich dadurch den Genuß des vielleicht schon angewachsenen Rabattes verschafft. Dem Bestreben der Eltern, dem Kinde eine bessere Zukunft zu bieten, wird dadurch Vor-schub geleistet. Auch das langjährige Zusammenwohnen mit gleichgesinnten Nachbarn erweckt in uns ein Gefühl des Daheimseins, mit andern Worten, man erwirbt sich ein Heim, das einem lieb wird.

Da die gemeinnützigen Baugenossenschaften durch vertragliche Abmachungen zu ansehnlichen Amortisationen verpflichtet sind, ist einmal der Zeitpunkt abzusehen, wo eine fühlbare Erleichterung der Verzinsungspflichten eintritt, was dannzumal für die Mieter eine Zinssenkung bedeuten wird; der Dauermieter-Rabatt hilft uns dabei, durch Erziehung zum Bleiben, daß auch wir oder unsere Kinder die Früchte ernten können, die wir heute mühevoll pflegen.

Mit diesem Moment wird dann erreicht sein, was wir heute erarbeiten, und die Wohnungsbauten der Genossenschaften werden bieten können, was wir wünschen, ein billiges, gesundes und befreites Wohnen.

Ein Arbeitsbeschaffungsprogramm des Bundesrates

In der Märzsession des Nationalrates wurde der Bericht des Bundesrates zur Arbeitsbeschaffungsinitiative der Richtlinien-Parteien beraten und dabei der Bundesrat eingeladen, seinerseits ein Arbeitsbeschaffungsprogramm auszuarbeiten.

Dieses Programm liegt nun vor und wird die eidgenössischen Räte in der gegenwärtigen Junisession beschäftigen. Wir entnehmen einer offiziellen Mitteilung an die Presse folgendes:

»Der Bundesrat hat das Programm für den Ausbau der militärischen Landesverteidigung und für die weitere Bekämpfung der Arbeitslosigkeit grundsätzlich gutgeheißen. Das Programm sieht für militärische Aufwendungen mit Einschluß der kriegswirtschaftlichen Vorsorge einen neuen Kredit von 193 Millionen Franken vor. Für Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen anderer Art kommt ein weiterer Gesamtkredit von 202 Millionen Franken in Betracht. Davon betreffen 90 Millionen Fr. die Subventionierung von kantonalen Arbeitsbeschaffungsvorlagen für die nächsten Jahre. Weitere 37 Millionen Franken sind bestimmt, um Arbeitsbeschaffungsprojekte aus dem eidgenössischen Programm ganz oder beitragsweise zu finanzieren, so die Melioration der Linthebene, die Regulierung des Zürichsees, der Ausbau des alten Rheins bei St. Margrethen, wofür besondere Vorlagen ausgearbeitet werden; dann für den Ausbau der Gotthardlinie auf durchgehende Doppelspur bei Brunnen-Flüelen und bei Taverne, sodann die Elektrifikation der Brünigbahn. Inbegriffen sind auch Kredite für die Zivilluftfahrt und die Durchführung von Arbeitslagern und Sonderhilfen für kaufmännische, technische und künstlerische Berufe. Für die Förderung des Ausbaus der Alpenstraßen wird ein Zusatzkredit von 35 Millionen Franken vorgeschlagen, die hauptsächlich für Straßenverbindungen mit dem Kanton Graubünden Verwendung finden sollen. Um auch den ländlichen Verhältnissen und den Gebirgsgegenden Rechnung zu tragen, werden für Bodenverbesserungen, Bachverbauungen und Waldarbeiten 20 Millionen Franken anbegehrt, um die Großzahl rückständiger Projekte teilweise zu berücksichtigen, die aus den stark abgebauten Budgetkrediten nicht haben subventioniert werden können. Für wirtschaftsfördernde Maßnahmen verschiedener Art werden noch 20 Millionen Franken eingesetzt.«

VERBANDSNACHRICHTEN

Sitzung des Zentralvorstandes, 11. Juni, in St. Gallen

Der Zentralvorstand des Schweizerischen Verbandes behandelte in seiner Sitzung vom 11. Juni in St. Gallen die Frage der Beteiligung an der Landesausstellung 1939 und hieß den bezüglichen Vertrag mit der Landesausstellung gut. — Er nahm Kenntnis von weiteren Korrespondenzen zwischen dem Verband schweizerischer Konsumvereine und unserm Verband betreffend die gegenseitige Propaganda in Bau- und Konsumgenossenschaften. — Er beschloß, eine von der Sektion Basel eingereichte Resolution (siehe Versammlungsbericht) zur Frage der Revision der Wirtschaftsartikel der nachfolgenden Generalversammlung zu unterbreiten. — Er bewilligte im fernern grundsätzlich ein Darlehen aus dem Fond de roulement an die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern und beschloß auf Wunsch der Société d'Habitation de Genève, eine Eingabe an den Bund zu richten betreffend die Herabsetzung der Zinsen auf die in der Nachkriegszeit zwecks Arbeitsbeschaffung gewährten Wohnbaudarlehen. — Sodann nahm er Kenntnis davon, daß die Sektion Basel innert kurzer Frist in der Lage sein wird, den übrigen Genossenschaften ein auf Grund des neuen Genossenschaftsrechtes bearbeiteten Statutenmuster zu unterbreiten. St.