

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 14 (1939)
Heft: 12

Artikel: Aktuelle Fragen in der Verwaltung der Baugenossenschaften
Autor: Peter, J.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101241>

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>

DIE GENOSSENSCHAFTEN IN DER KRIEGSZEIT

Aktuelle Fragen in der Verwaltung der Baugenossenschaften

Von Stadtrat J. Peter, Zürich

Allem Anschein nach stehen wir erst am Anfang eines langen Krieges. Die allgemeine Unsicherheit und Verworrenheit der Lage zwingen auch unser Land zur steten Bereitschaft, und es ist vorauszusehen, daß uns hieraus große Kosten erwachsen werden.

Die Baugenossenschaften werden von der allgemeinen Entwicklung weitgehend beeinflusst werden. Wirkt sich bis anhin der Leerwohnungsbestand ungünstig auf den Haushalt mancher Genossenschaft aus, so dürfte in Zukunft die Hauptgefahr in der Preisgestaltung liegen. Die Störungen auf dem Weltmarkt bewirken notwendige Verknappungen und Verteuerungen von Materialien und Verbrauchsgütern. Unterhalt und Reparaturen der Wohnungen werden daher in Zukunft notwendigerweise eine Verteuerung erfahren. Daneben werden die Steuern auch für die Genossenschaften spürbar stärker werden und mancherorts die Verwaltungskosten infolge des Aktivdienstes der Funktionäre und Einstellung von Hilfskräften steigen. Am folgenschwersten wäre aber eine Erhöhung der Kapitalzinsen, machen diese doch rund zwei Drittel aller Ausgaben der Genossenschaften aus. Eine Erhöhung der Hypothekarzinsen um $\frac{1}{2}$ Prozent belastet die einzelne Wohnung mit 80 bis 100 Fr., eine Erhöhung um ein Prozent um 160 bis 200 Fr.

Da die Selbsthilfegenossenschaften ihre Wohnungen auf Grund ihrer Selbstkosten vermieten, wären sie gezwungen, bei Eintritt von Kapitalzinserhöhungen auch die Mietzinse entsprechend zu erhöhen. Einer Heraufsetzung der Mietzinse stehen aber große Schwierigkeiten entgegen. Es ist bekannt, daß im Haushalt der Angestellten und Arbeiter die Miete einen bedeutenden Teil des Einkommens verschlingt. Nach den vom Statistischen Amt der Stadt Zürich für das Jahr 1937 publizierten Haushaltsrechnungen beträgt der Mietzins für die Arbeiterfamilie im Durchschnitt 21,9 Prozent des Einkommens. In vielen Fällen dürfte dieser Prozentsatz noch wesentlich höher sein. Daneben sind die Ausgaben für Versicherungen und Steuern im einfachen Haushalt verhältnismäßig stark gestiegen; sie betragen heute nach der erwähnten Statistik 11,7 Prozent des Einkommens eines Arbeiters gegen 5,3 Prozent im Jahre 1912. Wenn nun die Kosten für Nahrung und Bekleidung steigen, wofür bereits Anfänge bestehen, dann wird es dem Angestellten und Arbeiter schon schwer genug, den bisherigen Mietzins zu bezahlen; eine Erhöhung desselben wäre ohne gleichzeitige Lohnerhöhung schlechthin unmöglich.

Dazu kommt, daß wahrscheinlich behördliche Mieterschutzmaßnahmen einsetzen werden; sie bestehen heute schon zum Teil in der Preiskontrolle. Diesen Maßnahmen werden sich die Baugenossenschaften, deren Tätigkeit selbst ein Stück Mieterschutz sein will, nicht widersetzen. Mit aller Entschiedenheit muß aber verlangt werden, daß die Kapitalzinsen nicht

erhöht werden, solange keine Mietzinserhöhungen und als Grundlage hiervon keine Lohnerhöhungen zugestanden werden. Zur Zeit bestehen keine Anzeichen dafür, daß die Gefahr von Kapitalzinserhöhungen akut würde; ob dies aber auch in den kommenden Jahren so bleibt, ist nicht abzusehen. Falls später doch ein Steigen der Kapitalzinsen eintreten würde, ohne daß es möglich wäre, die Mietzinse der Verteuerung des Geldes anzupassen, so kämen die Baugenossenschaften in eine schwierige Lage.

Es zeigt sich immerhin, daß die meisten Genossenschaften dank der niedrigen Hypothekarzinsen sich in den letzten Jahren ordentlich gestärkt haben, so daß sie außerordentlichen Verhältnissen nicht ganz wehrlos gegenüberstehen würden. Eine Zusammenstellung des Finanzinspektors der Stadt Zürich per Ende 1938 zeigt, daß der mittlere Passivzinsfuß aller von der Stadt belehnten Baugenossenschaften betrug

für I. Hypotheken	3,87 Prozent
» II. »	3,74 »

Andererseits stand der mittlere Brutto-Mietzinssatz auf 6,3 Prozent. Es blieben somit für Abgaben, Steuern, Reparaturen, Rücklagen und Abzahlungen etwa 2,4 Prozent des Mietzinsertrages. Da allgemein für diese Ausgaben mit 2 Prozent gerechnet wird, konnte in den letzten Jahren der Überschuß zu vermehrten Reservebildungen verwendet werden. An Stelle der vorgeschriebenen Einlagen von 0,5 Prozent der Anlagekosten wiesen die Baugenossenschaften seit 1933 durchschnittlich etwa ein Prozent der Anlagekosten oder rund 200 Fr. pro Wohnung dem Amortisationskonto und Erneuerungsfonds zu. So betrugen die Reserven aller Genossenschaften per Ende 1938 10,2 Prozent der Anlagekosten der Kolonien gegenüber 5 Prozent per Ende 1933. Zusammen mit dem Genossenschaftskapital betrug das Eigenkapital der Genossenschaften 15,57 Prozent der Anlagekosten per Ende 1938. Dabei ist allerdings nicht zu übersehen, daß bei einzelnen Genossenschaften infolge des anhaltenden Leerwohnungsbestandes die Verhältnisse gegenüber dem Durchschnitt wesentlich ungünstiger liegen.

Neben diesen mehr allgemeinen Betrachtungen sollen im folgenden einige konkrete Gegenwartsfragen besprochen werden. Zunächst verursachen die *Mietzinsszahlungen* der Wehrmannsfamilien den Genossenschaftsvorständen Sorge.

Es sei mit Genugtuung festgestellt, daß entgegen den Zuständen im Jahre 1914 dieses Mal die Behörden des Bundes, des Kantons und der Gemeinden einer genügenden Wehrmännerunterstützung alle Aufmerksamkeit schenken. Der Bundesrat hat hauptsächlich mit Rücksicht auf die Mietzinse die gesetzliche Wehrmännerunterstützung um 30 Prozent erhöht. Da es sich gezeigt hat, daß auch diese für die Verhältnisse in unserm Kanton noch ungenügend ist, haben einzelne

Gemeinden eine zusätzliche Wehrmännerunterstützung eingeführt, welche die gesetzlichen Leistungen des Bundes und Kantons bis auf gewisse Notstandsgrenzen je nach der Familiengröße erhöht. Die Stadt Zürich hat diese Notstandsgrenzen weitgehend unter Berücksichtigung der durchschnittlich bestehenden Mietzinse festgesetzt. Durch den Bezug der gesetzlichen und der zusätzlichen Wehrmännerunterstützung zusammengekommen wird die Wehrmannsfamilie instand gesetzt, den Wohnungszins zu bezahlen, sofern er ohne Heizung die folgenden Beträge nicht übersteigt:

Ehepaar ohne Kinder	80 Fr.
» mit 1 bis 2 Kindern	100 »
» » 3 » 4 »	120 »
» über 4 Kinder	140 »

Die Auszahlung der zusätzlichen Unterstützung wird vom zweiten Monat an an die Bedingung geknüpft, daß die Quittung für die Zahlung des Mietzinses im Vormonat vorgewiesen wird. Aus diesem Umstand wird da und dort abgeleitet, die Stadt bezahle den Wehrmannsfamilien einfach den Mietzins. Dies ist unrichtig. Die Stadt bezahlt die Differenz zwischen der gesetzlichen Unterstützung und der festgesetzten Notstandsgrenze oder einer etwas reduzierten Notstandsgrenze, wenn der Wohnungszins die obigen Beträge nicht erreicht. Diese Differenz ist in der Regel kleiner als der Wohnungszins. Wenn also eine Wehrmannsfrau bereits die gesetzliche Unterstützung erhalten hat, so hat sie damit auch schon einen Teil an den Mietzins erhalten; was sie nachher aus der zusätzlichen Unterstützung erhält, wird ihr dann ermöglichen, den ganzen Zins, soweit er den für sie zutreffenden oben genannten Betrag nicht übersteigt, zu bezahlen. Über diesen Betrag hinaus ist auch die Heizung zu bezahlen, da die Unterstützung so bemessen ist, daß auch die Heizung bezahlt werden kann.

Da, wo der vertragliche Mietzins höher ist, als oben aufgeführt, entsteht ein Differenzbetrag, über dessen Tragung zwischen dem Vorstand und dem Mieter eine Einigung zu erzielen ist. Es empfiehlt sich, die Einigung über diese Differenz in aller Ruhe vorzubereiten. In den meisten Fällen wird die Wehrmannsfamilie eine Ehre dareinsetzen, diese Differenz selbst zu bezahlen. Dies wird vor allem da zutreffen, wo die Differenz nur klein ist. In besondern Fällen wird der Vorstand die finanziellen Verhältnisse des Mieters erst abklären, um dann ein Abkommen zu treffen.

Durch den großen Ansturm auf die Unterstützungsbüros und die mannigfachen Verhältnisse, die abzuklären sind, ist die Auszahlung der Wehrmännerunterstützung stark verzögert worden, und es sind zunächst nur Vorschüsse ausbezahlt worden. Ich bin aber überzeugt, daß nach einiger Zeit die Auszahlungen so erfolgen können, daß in der Mietzinszahlung keine wesentlichen Verzögerungen mehr bestehen. Nach der von den Behörden getroffenen Ordnung soll grundsätzlich jeder Wehrmann in der Lage sein, seinen vertraglichen Mietzins zu bezahlen bis auf den geschilderten Differenzbetrag. Im Zeitpunkt, da diese Zeilen geschrieben werden, ist die zusätzliche Unterstützung großenteils noch nicht ausbezahlt, und es sind daher in vielen Fällen noch die Mietzinse für September, Oktober und November ausstehend. Es mag sein, daß

mancherorts mit der Bezahlung des September- oder Oktoberzinses zurückgehalten wurde, trotzdem man in der Lage gewesen wäre, aus Erspartem diese Zinse zu bezahlen, weil die Wehrmannsfrau befürchtete, sie erhalte dann diesen Zins nicht entschädigt. Diese Befürchtung ist, wie die zuständige Amtsstelle erklärt, unbegründet. Da, wo der Wehrmann seit Anfang September im Dienst ist, hat er Anspruch auf die ganze Unterstützung im September, sofern er überhaupt Anspruch auf die Unterstützung hat, gleichgültig ob er den Septemberzins bezahlt hat oder nicht. Sonst würden ja diejenigen bestraft, die sich bemühten, aus eigener Kraft oder durch Entlehnung des Betrages ihren Verpflichtungen nachzukommen. Dies gilt auch für die späteren Monate, und es ist den Wehrmannsfamilien zu empfehlen, ihre Mietzinse immer so rasch als möglich einzuzahlen. Es darf nicht vergessen werden, daß die Genossenschaften ihrerseits ihre Verpflichtungen nach wie vor pünktlich zu erfüllen haben.

In bezug auf *Unterhalt und Reparaturen* der genossenschaftlichen Wohnungen werden die Vorstände auch in Zukunft besorgt sein, diese in gutem Zustande zu erhalten. Es wird aber mit Rücksicht auf die steigenden Preise und allfällige Mietzinsverluste nicht zu umgehen sein, hierin einige Zurückhaltung zu üben. Das werden auch die verständigen Genossenschafter begreifen.

Durch die starken Kohlenpreisaufschläge werden die *Zentralheizungen* mancherorts zu Diskussionen führen. Durch genügende Instruktion der Heizer und vor allem durch Appell an die Mieter bezüglich der Lüftung werden die Aufschläge teilweise kompensiert werden können, ohne daß berechtigte Klagen eintreten. Da die Heizungen sich selber zu erhalten haben, werden Erhöhungen der Heizquoten nicht zu umgehen sein.

Die Erstellung von behelfsmäßigen *Luftschutzräumen* wird zum schwierigen Problem auch für die Baugenossenschaften. Es ist kein Geheimnis, daß im allgemeinen Vermieter und Mieter mit der gleichen Unlust an diese Frage herantreten, wenn sie sich überhaupt damit beschäftigen. Denn diese Einrichtungen kosten Geld, und die Kostentragung wird dem Vermieter wie dem Mieter schwer. Die von Bund, Kanton und Gemeinde in Aussicht gestellten erhöhten Subventionen werden nun an manchen Orten anregend wirken. Meines Erachtens sollten die Vorstände für ihre Kolonien ernsthaft prüfen, was im Einzelfalle vorzukehren wäre und im Einvernehmen mit den Behörden die Projekte vorbereiten. Hernach sollten diese mit den Genossenschaftern besprochen werden. Unsere Kolonien sind gemeinsame Werke der Genossenschafter. Es ist daher gegeben, daß auch in dieser wichtigen Frage die Genossenschafter verantwortlich mitbetreiben, was getan und was allfällig nicht getan werden soll.

Durch die Mobilisation sind auch manche Funktionäre der Baugenossenschaften einberufen worden. Aufgabe der Zurückgebliebenen ist es, an ihren Posten auszuharren und die vermehrte Arbeit willig zu übernehmen. Die übrigen Genossenschafter mögen ihnen beistehen, um unsere schönen Siedlungen durch alle Wirrnisse der Zeit in eine bessere Zukunft hinüberzuführen.