

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 15 (1940)
Heft: 11

Artikel: Die Baugenossenschaften in der heutigen Zeit
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101295>

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 Baugenossenschaften in der heutigen Zeit

Referat von Stadtrat Jakob Peter, Zürich, an der Jahrestagung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen

Schluß:

Bis Ende 1939 sind zum Beispiel von den Baugenossenschaften der Stadt Zürich an den zweiten Hypotheken der Stadt Zürich rund 16,5 Millionen Franken abbezahlt worden, wodurch sich die ursprüngliche Darlehensschuld von 71,7 Millionen auf 55,3 Millionen Franken oder 77,1 Prozent ihres ursprünglichen Bestandes reduzierte. In ähnlichem Umfange gehen die Abzahlungen der Baugenossenschaften in andern Städten vor sich.

Im Jahre 1939 ist auch der Leerwohnungsbestand der Baugenossenschaften gegenüber früheren Jahren im allgemeinen zurückgegangen. Soweit die Jahresberichte darüber Aufschluß geben, sind die Mietzinsausfälle der Genossenschaften unter dem allgemeinen Durchschnitt. Immerhin gibt es vereinzelte Genossenschaften, die unter sehr starken Ausfällen bis zu 6 oder 7 Prozent der vollen Einnahmen liegen. Der Gesamtausfall der stadtzürcherischen Baugenossenschaften betrug 1939 355 000 Franken oder 2,42 Prozent der vollen Mietzinseinnahmen (1936: 4,16 Prozent). Seit Kriegsbeginn macht sich eine merkliche Abwanderung von den teureren in billigere Wohnungen bemerkbar. Es wäre zu wünschen, daß die Genossenschaften immer zahlreicher werden, die in ihrem Jahresbericht den Vermerk anbringen könnten, den die Eisenbahnergenossenschaft «Eigenheim», Schaffhausen, im Jahresbericht 1939 geschrieben hat: «Es waren stets alle Wohnungen besetzt, und säumige Mieter kannten wir auch im Berichtsjahre nicht.»

Damit komme ich zu den Schwierigkeiten, die uns heute begegnen. Schwierigkeiten sind da, um überwunden zu werden, sagt ein geflügeltes Wort. In normalen Zeiten, da alles seinen gewohnten Gang geht, ist das Wirtschaften keine Kunst. Es gilt, auch in außerordentlichen Verhältnissen das Gleichgewicht nicht zu verlieren. Ich bin überzeugt, daß die Baugenossenschaften auch den kommenden Situationen gewachsen sein werden.

Da ist zunächst die Frage des *Kapitalzinsfußes*. Seine Bedeutung für unsern Genossenschaftshaushalt ist uns allen klar. Wir werden uns überall, wo es uns möglich ist, gegen eine Erhöhung desselben zur Wehr setzen. Zurzeit stehen auch der Bundesrat und die Nationalbank auf dem gleichen Standpunkt, und es dürfte nicht zuletzt der Intervention der letztern zuzuschreiben sein, daß der Hypothekarzinsfuß noch nicht in Bewegung gekommen ist. Zwar sind bereits einige Versicherungsinstitute und vereinzelte Banken zum 4prozentigen Zinsfuß übergegangen, und es war zu befürchten, daß auf 1. Oktober 1940 eine allgemeine Erhöhung auf diesen Typus folgen würde. Ob die Kantonalbanken von dieser Maßnahme in Zukunft Abstand nehmen können, hängt von der weiteren Entwicklung der Passivzinsfüße der Banken zusammen. Der Umstand, daß Obligationen unter 4 Prozent fast keine Abnehmer mehr finden, und daß auch der Sparkassenzinsfuß um ½ Prozent erhöht werden mußte, läßt befürchten, daß der entsprechende Schritt bei den Hypothekarzinsen nur aufgeschoben und nicht aufgehoben ist. Die großen Abhebungen bei den Banken in den kritischen Monaten und das allzu langsame Zurückfließen dieser Gelder können die Banken zu dem unangenehmen Schritt zwingen; dazu kommt, daß die vielen Pensionskassen und Versicherungsanstalten am 4prozentigen Typus interessiert sind, beruhen doch vielfach die versicherungstechnischen Berechnungen dieser Institute auf der Annahme eines durchschnittlichen Aktivzinsfußes von 4 Prozent. Wenn den Genossenschaften nicht anderweitig große Lasten bevorstehen würden, wäre der Schritt von 3¾ auf 4 Prozent auch erträglich; denn es wurde bei den Mietzinsberechnungen immer darauf aufmerksam gemacht, daß ein Zinsfuß unter

4 Prozent nicht für dauernd angenommen werden dürfe. Wer garantiert uns aber, daß es mit einer Erhöhung auf 4 Prozent sein Bewenden hat? Die Bewegung des Hypothekarzinsfußes hängt mit der Bewegung der übrigen Lebenskosten eng zusammen. Sollte der Zins später auf 4½ oder 5 Prozent hinauf steigen, so könnte ein Verbot der Mietzinserhöhung nicht mehr eingehalten werden, wollte man nicht einen Großteil der Hausbesitzer dem Ruin entgegenreiben. Eine Erhöhung des Mietzinses müßte aber eine starke Erhöhung der Löhne im Gefolge haben, wodurch das ganze nationale Bestreben der Tiefhaltung der Preise gefährdet erschiene. Es darf dankbar anerkannt werden, daß die Arbeitnehmer, die stark unter der Teuerung leiden, eine bemerkenswerte nationale Disziplin an den Tag gelegt haben. Auf Grund dieser Zusammenhänge werden wir vermutlich in der Öffentlichkeit nicht allein stehen mit unserem Bestreben auf niedrige Hypothekarzinsfüße. In unsern Genossenschaftsversammlungen dürfen wir aber die Genossenschaftler wohl daran erinnern, daß heute alle dem Lande schaden, die ihr Geld zu Hause gehortet haben; es sind dies nicht alles nur große Leute, sondern gewiß auch sehr viele Kleinsparer. Man darf von den Banken nichts Unmögliches verlangen, besonders dann nicht, wenn man seinen bescheiden nationalen Tribut nicht auch zu leisten gewillt ist. Wenn eine Bank für ihre Obligationen, die zum großen Teil zur Deckung der Hypothekaranlagen dienen, 4 Prozent bezahlen muß, dann kann sie auf die Dauer nicht einen noch billigeren Hypothekarzinsfuß bestehen lassen.

Eine weitere neue Belastung liegt in den *Steuern*. Zunächst die bestehenden Steuern. Die bisherige Belastung der Genossenschaften mit Steuern (Staats- und Gemeindesteuern, ein Jahr Krisenabgabe, eventuell kantonale Krisensteuer und eventuell Liegenschaftensteuer) weist große Unterschiede auf. Es lassen sich, wie ich den Jahresrechnungen 1939 entnehme, deutlich drei Gruppen unterscheiden. Zunächst die Basler Wohngenossenschaften, die an Steuern durchschnittlich knapp 1 Prozent der Mietzinse oder etwa 10 Franken pro Wohnung bezahlen. Dann eine zweite Gruppe, zu der die Baugenossenschaften des Kantons Zürich, der Ostschweiz und der Zentralschweiz gehören. Ihre Steuerbelastung beträgt 2 bis 3 Prozent, in vereinzelt Fällen bis gegen 4 Prozent der Mietzinseinnahmen oder pro Wohnung 28 bis 40 Franken, in einem Fall 46 Franken! Die dritte Gruppe bilden die Baugenossenschaften von Bern und Biel, die 8 bis 11 Prozent ihrer Mietzinseinnahmen oder pro Wohnung 110 bis 156 Franken an Steuern ablieferten. Den Jahresrechnungen der Genossenschaften der Westschweiz habe ich leider keine spezifizierten Angaben entnehmen können.

Der Unterschied der steuerlichen Belastung zwischen Basel und Zürich mag darauf beruhen, daß die Basler Genossenschaften durchschnittlich kleiner sind als die stadtzürcherischen und daher weniger der Steuerprogression unterliegen. Für kleinere Einkommen ist die Belastung in Basel zudem kleiner als in Zürich. Außerdem besteht in Zürich eine Liegenschaftensteuer von 0,5 Promille des Liegenschaftswertes, welche die Wohnung allein mit etwa 10 Franken belastet. Auffallend ist die starke Belastung der Berner Wohngenossenschaften.

Die neuen eidgenössischen Steuern, das Wehropfer und die Wehrsteuer, werden den Genossenschaften neue Lasten bringen. Ihre Veranlagung erfolgt nach den Grundsätzen der bisherigen eidgenössischen Krisenabgabe. Wichtig ist hierbei besonders für die Größe des Wehroppers die Bewertung der Liegenschaften. Nach den Wegleitungen des Eidgenössischen Finanz- und Zolldepartements gilt als Abgabewert der mit 6 bis 7 Prozent kapitalisierte Ertragswert der Liegenschaften. Es ist anzunehmen, daß überall, besonders in den Städten, die 7prozentige Kapitalisierung zugelassen wird.

Ich habe auf dieser Grundlage den mutmaßlichen Wehrpferbetrag für einige Zürcher Genossenschaften errechnet. Dabei zeigt sich, daß eine größere Anzahl ein Vermögen für die Wehrpfererklärung erhält, das etwas kleiner ist als bei der Staatssteuertaxation. Dagegen kommt auch der umgekehrte Fall vor. Bei den meisten Genossenschaften wird das Wehrpfer der Wohnungen für drei Jahre jährlich mit 5 bis 8 Franken belasten; in einzelnen Fällen steigt dieser Betrag bis auf 12 Franken.

Wie sich die Wehrsteuer gegenüber der Krisenabgabe als Mehrbelastung auswirkt, ist noch nicht völlig zu überblicken. Da die Wehrsteuer jährlich bezogen wird gegenüber der zweijährigen Periode der Krisenabgabe, wird vermutlich eine ansehnliche Mehrbelastung entstehen. Jedenfalls spielen die verschiedenen Steuern zusammengenommen im Budget der Genossenschaft eine nicht unwesentliche Rolle, und die Belastung, auf eine Wohnung berechnet, nimmt einen ansehnlichen Umfang an. Dazu kommen die Mehrausgaben, die durch die Einführung der Lohnausgleichskasse und der Verdienstersatzordnung entstanden sind.

Über die *Luftschutzräume* will ich mich nur kurz äußern. Da, wo das Obligatorium besteht, werden die Genossenschaften vermutlich nicht darum herumkommen, Schutzräume einzurichten. An vielen Orten sind solche auch schon errichtet worden. Was aber manche Genossenschaften und auch viele Private davon abhält, mit der Einrichtung zu beginnen, bevor sie an ihre Pflicht gemahnt werden, ist der Umstand, daß sich die vom Bunde vorgesehene Verteilung der Kosten nicht durchführen läßt. Im Hinblick auf die Teuerung und die vielen Sonderanschaffungen, welche die außerordentlichen Zeiten mit sich bringen, ist es der Großzahl der Mieter einfach nicht möglich, neue Lasten auf sich zu nehmen, und die Genossenschaftsvorstände werden kaum den Mut haben, ihre Mieter mit 3 bis 5 Franken pro Monat für einen Luftschutzraum auf drei Jahre zu beglücken. Dagegen hat sich ergeben, daß besonders in kleinen Häusern die Schutzräume mit relativ billigen Kosten errichtet werden können. In mündlichen Besprechungen mit den zuständigen Behörden habe ich den Eindruck erhalten, daß diese in der Vereinfachung nach Möglichkeit entgegenkommen. Der Städteverband ist zurzeit bestrebt, bei den Bundesbehörden zu erreichen, daß die Anforderungen an die Luftschutzräume soweit reduziert werden, daß deren Erstellung finanziell tragbar wird. Auf diese Weise sollte es den Genossenschaften möglich sein, schrittweise solche Schutzräume einzurichten, ohne daß ihre Rechnungen aus dem Gleichgewicht kommen.

Im kommenden Winter bereiten uns die *Heizfragen* neue Sorgen, besonders dort, wo Zentralheizungen bestehen. Über die technischen Fragen, die damit zusammenhängen, will ich mich nicht äußern und überlasse hierüber das Wort gerne den Fachleuten. Doch will ich über die finanzielle Seite etwas sagen. Auch wenn die Kohlen nicht im früheren Umfange bezogen werden können, so werden infolge der großen Preisaufschläge auf denselben und durch allfällige Einrichtungen, die an den Heizungen vorgenommen werden, Mehrkosten entstehen, die mit den üblichen Heizquoten nicht bezahlt werden. Hier werden wir nicht darum herumkommen, schon mit Beginn der Heizperiode diese Quoten zu erhöhen, wenn wir nicht in den Heizabrechnungen ungesunde Verhältnisse erhalten wollen. Diese Erhöhung sollte meines Erachtens von Anfang an nicht zu klein sein. Da, wo ausgeschiedene Heizrechnungen vorhanden sind, bestehen wohl keine juristischen Schwierigkeiten, diese Erhöhung vorzunehmen, auch wenn die Heizkosten im Mietzins inbegriffen sind. Die Heizung hat sich grundsätzlich wie bis anhin selbst zu erhalten. Ob im Hinblick auf die außerordentlichen Verhältnisse die ordentliche Betriebsrechnung einen Teil des zu erwartenden Defizites übernehmen soll, ist zum vornherein nicht leicht zu entscheiden. Eine solche Konzession an die Lasten der Zentralheizungsmieter ließe sich in bescheidenem Rahmen verantworten, so-

fern in der Genossenschaft nicht Mieter mit Ofenheizung sind. Im letzteren Falle haben auch diese erhöhte Heizkosten und wären kaum geneigt, den andern die Heizung zu bezahlen. Nur da, wo die Einzelöfen vorwiegend mit Holz gefeuert werden, könnte man diesen Genossenschaftlern eine solche Zumutung stellen. Der Vorstand dürfte aber eine solche Subvention nicht ohne Einwilligung der Mehrheit der Mieter von Ofenwohnungen vornehmen. Ich würde diese Frage vorläufig noch hinausschieben und zur Vermeidung von Unstimmigkeiten eher ins Auge fassen, die höheren Heizquoten auch in späteren Jahren bei billigeren Kohlenpreisen bis zum Ausgleich der Heizrechnungen weiter bestehen zu lassen. Wo nur Zentralheizungsmieter sind, stehen dieser Beitragsleistung weniger Schwierigkeiten entgegen. Immerhin handelt es sich indirekt um eine Mietzinsherabsetzung, indem ein Teil des Mietzinses für Ausgaben verwendet wird, die nicht Ausgaben der Betriebsrechnung sind. Jedenfalls sollte dieser bequeme Weg nicht in großem Umfang beschritten werden.

Die Erhaltung eines *guten Verhältnisses zwischen Vorstand und Verwaltung* und den übrigen Genossenschaftlern ist in diesen Zeiten besonders wichtig. Manche Mieter sind durch die Ereignisse beunruhigt, andere haben Sorgen, die sie früher nicht kannten. Ich denke hier besonders an die Wehrmannsfamilien. Wir dürfen zwar feststellen, daß die zusätzliche Wehrmännerunterstützung oder die Mietzinsbeihilfe, wie sie manche Gemeinden verabfolgen, auch den Genossenschaften sehr zustatten kommen. Aber es bleibt die Tatsache, daß manche Mieter bei den relativ hohen festen Kosten, die meistens weit über 50 Prozent ihres Einkommens ausmachen, der Teuerung nicht Herr werden und dann mit der Mietzinszahlung in Rückstand kommen. In solchen Zeiten sind viele Leute auch besonders empfindsam, woraus sich Mieterdifferenzen mehr als gewöhnlich entwickeln. Andererseits erwachsen den Vorständen und Verwaltern durch die oben geschilderten Aufgaben Mehrarbeiten, wozu also noch die vermehrten Mahnungen an säumige Mieter kommen. Da braucht es seitens der Organe einer Genossenschaft viel Hingabe und Takt, um all diese Arbeiten zu erledigen und doch im Kleinkram des Alltags nicht zu versinken. Diesen Aufgaben muß aber ein Genossenschaftsvorstand Herr werden. Er muß beruhigend und vertrauenerweckend wirken. Der Kontakt mit den Mietern muß in der heutigen Zeit besonders lebendig sein. Das ist psychologisch äußerst wichtig und dient dem Vertrauen der Genossenschaft nach innen und außen. Diese menschlichen Berührungspunkte dürfen wir nicht vernachlässigen. Ich habe immer das Reden mit den Leuten dem Schreiben vorgezogen. Ich finde darin geradezu einen Reiz der genossenschaftlichen Arbeit. Es ist keine Kunst, mit Mahnbriefen, Kündigungsandrohungen und Betreibungen zu verwalten. Das kann jeder andere Hausmeister auch. Es ist aber schwerer, von Mensch zu Mensch das bestimmte, aber gelegentlich auch das konfliktlösende Wort zu finden. Damit möchte ich keineswegs einer weichlichen, sich gehen lassenden Verwaltung das Wort reden. Manche Genossenschaften gehen zum Beispiel in der Duldung von Mietzinsrestanzen zu weit. Wenn der Vorstand eine Reklamation oder eine Mahnung anzubringen hat, sollte er den Mut haben, dies durch einen Funktionär persönlich zu tun, sofern die Größe der Genossenschaft ein solches Vorgehen nicht ausschließt. Andererseits ist es etwas Schönes, wenn die Genossenschaftler zum Vorstand Vertrauen haben und dem Präsidenten, dem Kassier oder Verwalter oder einem andern Funktionär ein Anliegen unterbreiten können. Wie mancher Verbitterung ist schon der Stachel genommen worden, wenn der Mieter sich hat aussprechen können. In solchen Zeiten und besonders in einer Genossenschaft gibt es nichts Schlimmeres als die Bürokratie. Hiervon erlebt jeder gerade genug im Berufsleben. Die allermeisten Mieter wollen im Grunde ihres Herzens nichts anderes, als in einer Atmosphäre des Vertrauens zu leben und im übrigen unbehelligt sein. Aus dem gleichen Grunde empfehle ich auch die Mieterversammlungen, in welchen die schweben-

den genossenschaftlichen Fragen besprochen werden. So erhalten wir den Zusammenhang lebendig, der zum Gedeihen einer Genossenschaft gehört.

Verehrte Genossenschafter, wir stehen an einem vielgestaltigen, oft schweren, aber menschlich schönen Werk. Wir haben es unternommen, die Wohnung, die allzuoft ein Objekt seelenloser Spekulation ist, zu einem Heim zu gestalten, in welchem sich die Familie wohlfühlt. Wir haben uns weiter vorgenommen, im genossenschaftlichen Zusammenleben die gegenseitige

Verantwortlichkeit und das gegenseitige Wohlwollen zu fördern. In diesem Bestreben erleben wir manche Enttäuschungen, aber auch manche Freude. Darum ist es nötig, immer wieder mit neuem Mute an die Arbeit zu gehen. Wir wollen unsere Genossenschaftsverwaltung und unsere Wohnungen in guter Ordnung erhalten; aber darüber hinaus wollen wir den Versuch nie aufgeben, aus unsern Genossenschaften Lebensgemeinschaften werden zu lassen, in denen sich der Einzelne inmitten gutgesinnter Nebenmenschen daheim und geborgen fühlt.

DIE HEIZUNG IM KOMMENDEN WINTER

Vorschriften über die Raumheizung

Im Zuge der Maßnahmen zur Brennstoffeinsparung hat das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement Vorschriften über die Raumheizung erlassen.

Der Betrieb von Zentral- und Etagenheizungsanlagen für Wohnungen und Büros ist vor dem 31. Oktober, in Höhenlagen über 600 Meter vor dem 15. Oktober, nur dann gestattet, wenn die Außentemperatur an drei aufeinanderfolgenden Abenden um 18 Uhr unter $+ 10^{\circ}$ Celsius sinkt oder wenn sie plötzlich nicht mehr als $+ 5^{\circ}$ Celsius beträgt.

In bezug auf sämtliche Heizungsanlagen werden Bestimmungen über die zulässigen Höchsttemperaturen sowie die Anzahl der Räume, deren Temperatur höchstens 18° betragen darf, aufgestellt. In allen Räumen ist die Temperatur möglichst niedrig zu halten. Beispielsweise dürfen in den Wohnungen Wohnzimmer, Arbeitsräume und Krankenzimmer höchstens auf 18° und Schlafzimmer höchstens auf 10° geheizt werden. Die Zahl der Räume, die auf höchstens 18° geheizt werden dürfen, wird außerdem wie folgt beschränkt:

a) 1 Zimmer: Bei Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern. b) 2 Zimmer: Bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern, ferner bei Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern, die von fünf und mehr Personen bewohnt werden. c) 3 Zimmer: Bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern, die von fünf und mehr Personen bewohnt werden.

Eine entsprechende Erhöhung der Zahl der auf 18° geheizten Zimmer ist zulässig, wenn in einzelnen Zimmern dauernd gearbeitet wird oder sich darin Kranke aufhalten. Alle übrigen Räume dürfen höchstens auf 10° geheizt werden. Vorhandene Doppelfenster müssen angebracht werden, bevor geheizt wird. Ferner sind undichte Türen und Fenster in geeigneter Weise abzudichten. Diese Vorschriften sind von besonderer Bedeutung für Mietvertragsverhältnisse. Der Vermieter, der zur Heizung verpflichtet ist, kann vom Mieter nicht dazu angehalten werden, in anderer oder in vermehrter Weise zu heizen, als durch die Vorschriften gestattet wird.

Zu diesen Vorschriften soll bemerkt werden, daß sie, nach Ansicht von Fachleuten, noch *keineswegs sicher genügen*, wenn man mit der Hälfte des in normalen Zeiten benötigten Brennstoffes auskommen muß. Eine *Mehrzuteilung von Brennstoff für Mehrheizung* in Krankheitsfällen usw. ist dabei, wie unter anderem aus einer kategorischen Mitteilung des Zürcher kantonalen Kriegswirtschaftsamtes hervorgeht, *völlig ausgeschlossen*. Der Vermieter darf also, das ist die gegenwärtige Situation, wohl in bestimmten Fällen mehr heizen, er bekommt aber nicht mehr Brennstoff. Die Folge wird sein, daß auch er allein und nur er von seiten der Behörden dafür verantwortlich gemacht werden soll, wenn der Brennstoff schließlich nicht einmal mehr für die ganze Heizzeit langt!

Der Vermieter, auch wenn es sich um eine Genossenschaft handelt, kann aus dieser Lage nur eine Folgerung ziehen: *sparen, wo und wie immer gespart werden kann*. An die Mieterschaft aber muß appelliert werden, damit sie *Verständnis zeigt für die Sparmaßnahmen*. Sie geschehen letzten Endes in ihrem eigenen Interesse.



Im kalten Schlafzimmer ein warmes Bett: Dazu genügt ein Steinsäckli, ein Krug, eine tüchtige Bettflasche