

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 8 (1933)
Heft: 3

Vereinsnachrichten: Delgiertenversammlung der Sektion Zürich vom 18. Februar 1933

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: 14.03.2025

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

11. Gesetzgebung

Im neuen *Schweizerischen Obligationenrecht* soll das *Genossenschaftsrecht* eingehend geordnet werden. Der Vorstand hat mit Rücksicht auf die Beratungen der Eidgenössischen Räte den Vorentwurf dieser Vorlage einer eingehenden Prüfung unterzogen, speziell mit Rücksicht auf die Frage, ob besondere Bestimmungen zugunsten der gemeinnützigen Bau- und Wohngenos-

schaften zur Aufnahme postuliert werden sollen. Er ist aber, besonders nach juristischer Vorprüfung eines seiner Mitglieder, davon abgekommen, indem die im Entwurf enthaltene Lösung einen bedeutenden Fortschritt gegenüber dem bisherigen Genossenschaftsrecht darstellt, womit man sich einverstanden erklären könne.

Der Berichterstatter:
Dr. H. Peter, Präsident.

Jahresrechnung per 31. Dezember 1932 des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

Aktiven	
Kassakonto	Fr. 574.30
Postscheckkonto	» 5,548.95
Bankenkonto	» 3,604.90
Wertschriftenkonto	» 100.—
Mobiliarkonto	» 1.—
	<u>Fr. 9,829.15</u>

Gewinn- und Verlustrechnung	
Mitgliederbeiträge	Fr. 4,568.—
Zinsen	» 356.90
Neuland-Verlag AG., Zürich:	
Gewinnquote auf Verlag der Zeitschrift	
»Das Wohnen«	» 1,000.—
	<u>Fr. 5,924.90</u>
Unkostenkonto	» 4,967.93
Mehreinnahmen	<u>Fr. 956.97</u>

Passiven	
Kapitalkonto:	
Vermögen	Fr. 9,829.15
	<u>Fr. 9,829.15</u>

Vermögensrechnung	
Vermögen am 31. Dezember 1931	Fr. 8,872.18
Vermögen am 31. Dezember 1932	» 9,829.15
Vermögenszuwachs	<u>Fr. 956.97</u>

Zürich, den 31. Dezember 1932

Der Quästor: J. Irniger.

Jahresrechnung des Fonds-de-roulement per 31. Dezember 1932

Sektion Basel	Fr. 44,000.—
Section Romande:	
Coopérat. d'Habitation de Chaux-de-Fonds	» 13,000.—
Coopérat. d'Habitation de Genève	» 13,500.—
Coopérat. d'Habitation de Fribourg	» 4,000.—
Maison Familiale de Lausanne	» 5,000.—
Allgem. Baugenossenschaft Luzern	» 26,000.—
Zürcher Kantonalbank, Zürich	» 94,500.—
	<u>Fr. 200,000.—</u>
Zinsen	» 1,142.—
Bestand am 31. Dezember 1932	<u>Fr. 201,142.—</u>

Zürich, den 31. Dezember 1932

Der Quästor: J. Irniger.

Delegiertenversammlung der Sektion Zürich vom 18. Februar 1933

Anmerkung der Redaktion: Die Sektion Zürich hält jährlich eine Anzahl Delegiertenversammlungen ab, die letzte derselben beschäftigte sich mit allgemein interessierenden Fragen in Referat und Aussprache, die hier gerne als Anregung wiedergegeben werden sollen.

Die Sektion Zürich hielt am 18. Februar 1933 im »Du Pont«, Zürich 1, die erste diesjährige Delegiertenversammlung ab, wo erneut über die heutige Wirtschaftskrise und ihre Wirkung auf die Baugenossenschaften gesprochen wurde.

Der Präsident der Sektion Zürich, Herr Straub, hielt das einleitende Referat. Er berichtete über die Antworten auf unsere Rundfragen an die Baugenossenschaften betreffend Hypothekarzinsreduktion und Mietzinsausfälle usw. und über die Antworten auf unser

Zirkular an die Finanzinstitute betreffend Reduktion des Hypothekarzinses. Die Antworten der Baugenossenschaften gingen nicht in der gewünschten Zahl ein, auch beantworteten manche nur zum Teil unsere Fragen. Die Antworten der Finanzinstitute lauteten, soweit nicht schon eine Hypothekarzinsreduktion vorgenommen wurde, negativ.

Im weitem führte Herr Straub ungefähr folgendes aus:

Es bestehen bei den Mietern vielfach noch irrige Ansichten hinsichtlich der Wirkung einer Hypothekarzinsreduktion. Eine solche Reduktion um 1 Prozent führt natürlich nicht ohne weiteres auch zu einer Reduktion des Mietzinses um 1 Prozent, da andere Posten,

wie Reparaturkosten, Verwaltungsauslagen, Gebühren usw., nicht gleichzeitig auch eine Reduktion erfahren haben. Zudem muß man berücksichtigen, daß die Mietzinse nach den Selbstkosten berechnet worden sind, und daß diese Berechnung oft sehr knapp war, so daß manchmal das Geld für größere Reparaturen kaum aufgebracht werden konnte. Auf der andern Seite darf man aber auch nicht die Lage der Mieter vergessen, denn die Mietzinse machen bei uns etwa 25 bis 30 Prozent des Einkommens aus, bei Lohnabbau entsprechend mehr.

Die Genossenschaften haben bezüglich der Mietzinsausfälle Verschiedenes vorgeschlagen bzw. unternommen: Kündigung der Wohnung, Ueberweisung des Mieters an das Fürsorgeamt, Anlage der Hypotheken zu billigem Zinsfuß, Verzicht auf Einzahlung der Anteilscheine, Anlegung eines Mietzinsausfallfonds, ferner Anlegung eines Ausgleichsfonds innerhalb der Genossenschaften der Sektion, wobei zwar bezweifelt wurde, ob besser gestellte Mieter zugunsten von notleidenden Mietern etwas mehr Zins zahlen wollten.

Aus den Antworten der Genossenschaften geht hervor, daß die Mietzinsausfälle infolge Notlage der Mieter heute noch keine wesentliche Rolle spielen. Dagegen kommt mehr Bedeutung zu den Mietzinsausfällen infolge Leerstehens von Wohnungen.

Der Referent schnitt dann noch folgende Fragen an: Einsparungen durch Zurückstellung der Reparaturen. Die Reparaturen sollen aber in Zeiten von Arbeitslosigkeit nicht eingeschränkt werden. Zudem sind heute die Reparaturkosten gesunken.

Verzicht auf Amortisation. Die Pflicht zur Amortisation ist jedoch, soweit es sich um gemeinnützige Baugenossenschaften der Stadt handelt, ausdrücklich aufgestellt im Reglement der Stadt Zürich vom 8. März 1930 über die Aufstellung und Vorlage der Rechnungen und Bilanzen von Baugenossenschaften, die von der Stadt Zürich unterstützt werden (Art. 19). In Krisenzeiten sind zwar vorübergehend Ausnahmen zulässig.

Erniedrigung der Annuitäten, wie sie von der Stadt Zürich fixiert wurden. Dagegen bestehen Bedenken wegen der Pflichten der Stadt in bezug auf die Verwendung der Gelder der städtischen Versicherungskasse.

Reduktion der Zinsen, die der Mieter auf Grund seines Anteilscheins erhält. Verringerung des Einkommens des Mieters führt aber auf der andern Seite zur Erschwerung der Bezahlung der Miete.

Mietzinse. Soll generell reduziert werden oder nur bei einzelnen notleidenden Mietern? Gefährlich ist es, gleichartige Wohnungen zu ungleichen Zinsen zu vermieten, nur um die Wohnung à tout prix vermieten zu können. Dies werden sich die Mieter, die sich benachteiligt fühlen, nicht auf die Länge gefallen lassen. Sind die Reduktionen in Form von Rückvergütungen vorzunehmen oder durch Abänderung der Mietzinssumme im Mietvertrag? Was dann zu einer vertraglichen Bindung führt.

Soll man weiter bauen? Die heutige Lage erfordert reifliches Ueberlegen.

Propaganda. Jede Genossenschaft, die leere Wohnungen hat, wird Propaganda treiben für ihre Sache. Dies geschah in der letzten Zeit durch Inserate und Zeitungsartikel oft in einer Weise, daß die andern Genossenschaften dadurch geschädigt wurden. Inserate wie »Keine Uebernahme von Anteilscheinen«, »Erlaß eines halben oder ganzen Monatszinses« sollten von unsern Genossenschaften nicht erlassen werden.

Propaganda soll aber auch allgemein für das Genossenschaftswesen überhaupt gemacht werden, da viele

Mieter von den genossenschaftlichen Zielen und Ideen noch nicht durchdrungen sind.

Zusammenlegen einzelner Genossenschaften oder Uebernahme derselben durch die Stadt. Wenn die Krise sich bei uns weiterhin noch stark verschärfen sollte, müßte auch diese Frage ernstlich diskutiert werden.

Der Referent faßt seine Ausführungen in folgendem Aufgabenkreis zusammen:

Aufgabe, zu sparen, auch im kleinen.

- » den Mietern entgegenzukommen, soweit möglich.
- » Propaganda zu treiben, sowohl für die Baugenossenschaften als für den Genossenschaftsgedanken im allgemeinen.
- » im Bauen etwas zurückzuhalten.

Das Referat von Herrn Straub wurde ergänzt durch die Ausführungen von Herrn Billeter über den Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich, die auszugsweise folgendes Bild ergeben:

Der Leerbestand an Wohnungen ist in der letzten Zeit ständig zurückgegangen. Am 1. Juli 1932 betrug er 2,24 Prozent und am 1. Februar 1933 noch 1,83 Prozent, immerhin mit der Erscheinung, daß er jeweilen auf die Haupttermine 1. April und 1. Oktober wieder anstieg, weil auf diese Termine viele Wohnungen nicht vermietet werden konnten und dann zum alten Leerbestand hinzukamen.

Die Baugenossenschaften bleiben aber vom Leerbestand auch nicht unbetroffen. Am 1. Dezember 1932 hatten 20 gemeinnützige Baugenossenschaften, immerhin mit einem Bestand von mehreren tausend Wohnungen, 214 Wohnungen, am 1. Januar 1933 19 solche Baugenossenschaften 202 Wohnungen und am 1. Februar 1933 16 gemeinnützige Baugenossenschaften 128 Wohnungen leer.

Speziell der Kleinwohnungsbestand ist bedeutend zurückgegangen.

Wie wird sich der Wohnungsmarkt in Zukunft gestalten? Dies hängt ab von der Zahl der Wohnungen, die neu erstellt werden, vom Gewinn oder Verlust der Familienwanderung und von der Zahl der Neuehen. Für das Jahr 1933 sind etwa 1300 Wohnungen projektiert gegenüber 3400 im Jahre 1932 erstellten Wohnungen. 1932 betrug der Zuwachs an Haushaltungen durch Familienwanderung 7 gegenüber 574 im Jahre 1931 bzw. 810 i. J. 1930, 957 1929 und 827 1928, während die Zahl der Neuehen i. J. 1932 2415 betrug gegenüber 2567 i. J. 1931 und 2194 i. J. 1929 bzw. 2047 i. J. 1928. Wenn auch die Neuehen nicht alle zum Bezug einer weiteren Wohnung führen, so werden sie doch einen großen Teil des Leerbestandes wegnehmen. Infolge der Notstandsarbeiten in der Stadt und der guten Unterstützung der Arbeitslosen ist eine Abwanderung auch nicht zu befürchten, so daß die Aussichten für den Wohnungsmarkt keine schlechten sind, unter der Voraussetzung, daß keine teuren, sondern billige Qualitätswohnungen gebaut werden. Der Leerbestand dürfte bis 1. April 1934 bei gleichbleibenden Verhältnissen auf etwa 1 Prozent sinken. Ein Wegzug der genossenschaftlichen Mieter in die privaten Wohnungen ist ebenfalls nicht zu befürchten, da bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften eine Zweizimmerwohnung etwa 200 Franken, eine Dreizimmerwohnung etwa 250 Franken und eine Vierzimmerwohnung etwa 450 Franken billiger ist als bei den privaten Vermietern. Vide die Angaben in Heft 1/1932 der Zürcher Statistischen Nachrichten, S. 17.

In der weiteren Diskussion kam zum Ausdruck, daß an Reparaturen mit Rücksicht auf die gegenwärtige Arbeitslosigkeit nicht gespart werden sollte, daß aber auf der andern Seite die Baugenossenschaften ihre eigenen

Interessen auch nicht ganz aus den Augen verlieren und daher kleinere Reparaturen durch ihre eigenen Leute (Hauswärter usw.) ausführen lassen sollten. Die Verzinsung der Anteilscheine sollte nicht reduziert werden, da es sich hier um den Sparrappen der Mieter handle. Ferner wurde darauf hingewiesen, daß seit der Debatte im Großen Stadtrate über die Anlage der städtischen Versicherungsgelder die Leute keine Anteilscheine mehr zeichnen wollten. Die Amortisationen sollten nicht gekürzt oder vorübergehend eingestellt werden, da dadurch mit der Zeit das finanzielle Gleichgewicht in der Genossenschaft gestört werde, denn die Reparaturen werden später an Umfang zunehmen und der Bauwert der Häuser wird sinken. Mietzinsreduktionen sollten generell für alle Mieter, und nicht nur für einzelne derselben, vorgenommen werden, da letzteres sonst zu Reibereien unter den Mietern führt. Eine Zusammenlegung von Baugenossenschaften bringt höhere Verwaltungskosten, so daß der beabsichtigte finanzielle Erfolg fraglich ist. Es wurde auch auf die Eigentümer von Spekulationsbauten in der Nähe der Stadt aufmerksam gemacht, die wahrscheinlich unter Verlust niedrige Zinsen ansetzen, um sie dann später wieder zu erhöhen, wenn sie die Mieter haben. Allgemein wurde eine Propaganda zugunsten des

Genossenschaftswesens gewünscht. Von seiten der Stadt, die vertreten war durch Herrn Stadtrat Kaufmann, Finanzvorstand, und Herrn Ebnetter, Finanzkontrolleur, wurde erklärt, daß die Stadt in Notfällen hinsichtlich der Bezahlung der Annuitäten und der Anteilscheine entgegenkommen werde. Es werde aber die jeweilige Lage einer Genossenschaft genau geprüft, auch müsse die Stadt daran festhalten, daß die Genossenschaft entsprechend dem Selbsthilfeprinzip sich mit allen Mitteln vorerst selber zu helfen suche.

Am Ende der Versammlung wurden dann noch folgende zwei Beschlüsse gefaßt:

Es sei den gemeinnützigen Baugenossenschaften in einem Zirkularschreiben zu empfehlen, daß die Propaganda der einzelnen Genossenschaften sich in loyalen Bahnen bewegen solle, und daß die Genossenschaftsvorstände darauf achten möchten, daß nicht Genossenschaftler ohne Kenntnis des Vorstandes Zeitungsartikel über Angelegenheiten der betreffenden Genossenschaft schreiben, als wären sie vom Vorstände selber erlassen worden.

Ueber die Bestellung einer Propagandakommission und deren Aufgaben solle der Sektionsvorstand beraten und dann Antrag stellen.

M.

Eine vorstädtische Kleinsiedlung in Württemberg

Die Siedlungshäuser des Bau- und Heimstättenvereins in Stuttgart.

Wir drucken weiter unten eine der »Schwäbischen Tagwacht« in Stuttgart entnommene Schilderung einer Siedlung ab, die im vorigen Jahre von Arbeitslosen erstellt worden ist. Sind die Häuschen für unsere Begriffe auch etwas klein und der dem Bewohner zur Verfügung stehende Raum etwas eng, so ist trotzdem nicht zu verkennen, daß hier mit großem Fleiß und sehr kleinen Mitteln viel geleistet worden ist.

Nach den vorliegenden Grundrissen beträgt die Länge eines Hauses 8 m 60 cm und die Breite 5 m 90 cm. Die Höhe bis zum Dachfirst ist 6 m. Die Zimmerhöhe beträgt 2 m 36 cm.

Cl.

Wer von der Schmidener Straße in Cannstatt aus oder von Münster und Hofen aus hinaufwandert zu dem Höhenrücken nordwestlich vom Steinhaldenfriedhof, wird überrascht sein, eine Anzahl der bezugsfertigen Häuser dieser vorstädtischen Kleinsiedlung schon inmitten schön angelegter Gärten vorzufinden. Es ist

hier rüstig gearbeitet worden den Sommer über. Die Siedler, lauter Arbeitslose, haben aber auch tüchtig mitgeholfen. Rund 800 Arbeitsstunden entfallen auf jeden Siedler. Obgleich den Siedlern nur die Arbeitslosenunterstützung weiterbezahlt wurde, haben sie in enger Gemeinschaftsarbeit das Werk fördern helfen. Nur so war es möglich, die 88 Siedlerstellen des Bau- und Heimstättenvereins Stuttgart, unter Bauleitung des Architekten Karl Beer, für je 2700 Mk. zu erstellen. Schätzt man die 800 Arbeitsstunden der Siedler mit 800 Mk. hinzu, so kommt das Haus auf 3500 Mk. zu stehen. Wie sehr auch die Bauleitung mit der Arbeit der Siedler zufrieden war, beweist die Tatsache, daß einige jetzt von der Bauleitung als Arbeiter für andere Baustellen mit übernommen wurden.

Aus städtebaulichen Gründen wurde die Siedlung im Zeilenbau erstellt mit Nord-Süd-Wohnstraßen. Jede

