

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 6 (1931)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Kakteen im Heim  
**Autor:** Gasser, J.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100661>

### **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:** 04.04.2026

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

in der Nachbarschaft heimkehrend, mit einer Kerze unter den Küchentisch leuchtete, unter dem ihr Korb stand. Sie mochte den Lichtschein für die Aeuglein ihrer Jungen fürchten; ausserdem sah sie es immer mit Misstrauen, wenn Kinder mit Licht umgingen.

Ihr Verdacht war nur zu begründet. Die liebe Jugend schlich im Dunkeln ins Schlafzimmer, um die Eltern nicht zu stören, und liess unbedacht die Kerze auf dem Tisch stehen. Sie war — ein oft gerügter Brauch — unten mit einer Papierkrause versehen, damit sie im Leuchter feststand. Als sie so weit herabgebrannt war, dass der Docht nur noch in flüssigem Stearin schwamm und sich zur Seite neigte, loderte der Papierschmuck hoch auf. Der Luftzug liess die Fenstergardine heranwehen, die alsbald Feuer fing, und feurige Zungen leckten zur Tapete hinüber. Wie angstvoll mag Mieke geschrien, wie mögen die Jungen gewinselt haben! Niemand hörte sie. Alls all ihr Hin- und Herlaufen, ihr Kratzen und Scharren vergeblich war, griff die Katze zu einem letzten Mittel. Sie sprang — wahrscheinlich vom Herde aus — hoch gegen die Stubentür und liess sich schrammend daran heruntergleiten; dies wiederholte sie mehrere Male, bis eins der Kinder davon erwachte. Als man entsetzt herbeieilte, lagen vor der Schwelle bereits drei miefende Pelzleckchen, und mit dem vierten im Maule kam Mieke eben aus ihrem Korbe hergelaufen. Sie überliess es den Menschen, des Feuers Herr zu werden, und brachte mit aller Bedachtsamkeit ihre Kleinen in Sicherheit. Wie gut sie zu wählen verstand, zeigte sich, als man sie suchte: ein vielstimmiges Schnurren klang von Lorchens, der ältesten Tochter Bett her, und richtig, da lag Mieke mit ihrer ganzen Familie und liess ihr auf den Schreck hin eine Stärkung zuteil werden. In Anbetracht des grossen Dienstes, den sie dem Hause geleistet hatte, wurde sie ausnahmsweise an dem molligen Orte belassen; Lorchens suchte bei ihrer Base Unterschlupf.

Wieviel Freude, wieviel Belehrung könnten wir haben, wenn wir uns vor unsern Mitgeschöpfen nicht hochmütig auf den Herrenstandpunkt stellen, sondern uns mit ihnen zusammen als eine Familie Gottes betraten wollten!

## Ein Amtsjubiläum

Am 22. Oktober konnte Eduard Billeter, Vorsteher des städtischen Wohnungsnachweises in Zürich, sein 25-jähriges Jubiläum im städtischen Dienste feiern. Zunächst als Kanzlist in der gleichen Stellung tätig, wurde er später, im Januar 1912 zum Vorsteher des genannten Amtes gewählt. Der städtische Wohnungsnachweis ist für die Mieterschaft Zürichs ein ungemein wichtiges Amt, das sich von Jahr zu Jahr ganz bedeutend entwickelte, während der Kriegszeit die schwierigsten Aufgaben zu lösen hatte und den Mietern Zürichs mehr und mehr unentbehrliche Dienste leisten konnte. Die Zählung der Leerwohnungen, nach den verschiedenen Kategorien geordnet, bildete und bildet heute noch auch für die Baugenossenschaften einen Barometer, den niemand mehr ausser Acht lassen darf. Eduard Billeter hat aber sich nicht in der Amtsarbeit vergraben. Was wir hier mit besonderer Freude und mit unserm warmen Dank an den Jubilaren feststellen können und wollen, das ist seine intensive Mitarbeit auch auf dem Gebiete des genossenschaftlichen Wohnungswesens. In uneigennütziger Weise hat unser Freund Billeter seine Kenntnisse und seine Erfahrungen in den Dienst auch unseres Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform gestellt. Schon bei seiner Gründung im Jahre 1919 konnte der Verband ihn unter den ersten sehen, die kräftig mit eingriffen. Im Zentralvorstand wie im Vorstand der Sektion Zürich schätzte man ihn als zuverlässigen Aktuar, der sehr oft auch die Geschäfte des Präsidenten zu erledigen und die Sitzungen einzuberufen hatte und ungern sah man ihn 1926 von diesem Posten scheiden. Seit einigen Jahren ist Eduard Billeter auch das Präsidium der Baugenossenschaft Waidberg anvertraut, und unter seiner Leitung hat die Genossenschaft eine grosse Anzahl schöner Wohnungen geschaffen. Wir danken an dieser Stelle unserm Freund Billeter für die unserer guten Sache immer wieder geleisteten wertvollen Dienste und wir wünschen ihm, dass er weiterhin Befriedigung findet in einem für die Mieterschaft

unseres Zürich wie für die Genossenschaften gleich wichtigen Amte.  
K. St.

## HOF UND GARTEN

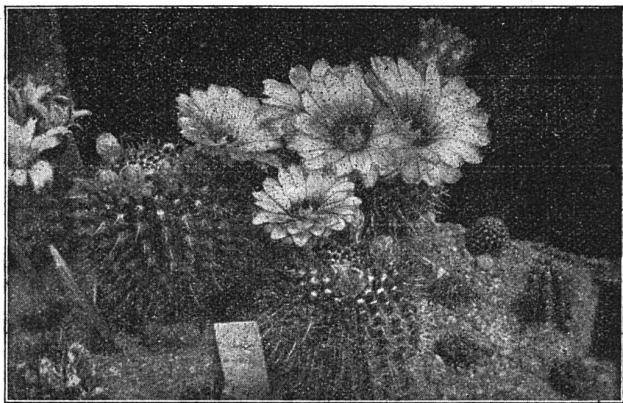
Mitte November sollte die Ernte der Blattgemüse unter allen Umständen beendet sein. Gemüsesaaten und Pflanzen, die draussen überwintern sollen, werden als Schutz gegen den Frost bis an die Herzblätter mit Kompost oder Sand angehäuelt. Bei offenem Boden können Karotten angesät werden, die dann im Frühjahr erntereif sind. Im Obstgarten sind die Bäume zu kalken und die Baumscheiben zu hacken. Im Blumengarten sind die Rosen niederzulegen und einzudecken.

## Kakteen im Heim

Von J. Gasser, Zürich

Wir haben Herrn J. Gasser, den bekannten Kakteenzüchter in Zürich gebeten für unsere Zeitschrift eine Artikelserie über Anzucht und Pflege von Kakteen zu schreiben. Wir glauben damit manchem unserer Leser, der diese eigenartigen Kinder Floras bis jetzt mit kleinerem oder grösserem Erfolg oder Misserfolg gezüchtet und gewartet hat einen Gefallen zu erweisen, wenn er aus der Feder eines anerkannten Fachmannes neue Ratschläge und Anregungen empfängt. Andererseits wünschen wir aber auch andere unserer Leser dazu veranlassen zu können sich in den Mussestunden mit diesen Fremdlingen mehr als oberflächlich zu beschäftigen. Sie werden dadurch ihrem Heim nicht nur einen schönen Schmuck schaffen, sondern auch durch die nähere Beschäftigung mit diesen unserm Klima fremden Pflanzen manch interessanten Einblick in die Werkstätte der Natur tun können.  
Die Redaktion.

Tief im Gemüte des Menschen verankert ist der Trieb, mit der Natur verbunden zu bleiben, ihr Wesen beobachten und in ihre Geheimnisse eindringen zu können. Aus diesem Urtrieb heraus entspringt aber auch das Bedürfnis so vieler Menschen, Pflanzen oder Tiere bei sich zu haben, um sich mit diesen beschäftigen zu können. Nicht nur auf dem Lande, wo fast jedem Hause ein Gärtchen anhängt und wo das Halten von Tieren verhältnismässig einfach ist, zeigt sich dieses Verlangen. Nein, gerade in den städtischen Wohnquartieren, selbst in den engen Gassen der Altstadt, äussert sich dieser Wunsch nach einem noch so kleinem Anteil an der Natur und wenn es nur durch einen armseligen Geranienstock ist, der am einzigen Fenster steht und sich über einen Mangel an Pflege nicht zu beklagen hat. An anderen Fenstern bemerkt man vielleicht auch eine oder einige grüne Kugeln mit mehr oder weniger grossen Stacheln oder gar eine Pflanze, deren lange, dünne und dicht mit Stacheln besetzten Triebe, gleich Rattenschwänzen, über den Topf herunterhängen. Etwas weiter sieht man dann an einem Fenster oder Balkongeländer eine andere seltsame Pflanze, mit von der Sonne geröteten lanzettförmigen Blättern, aus deren zahlreichen kleinen Randstachelbündeln wundervolle rote Blumen, manchmal in grosser Zahl, hervorbekommen. Alle diese Pflanzen scheinen so grundverschieden zu sein und gehören doch nur zu einer Pflanzengattung, den Kakteen. Hauptsächlich von der kugelförmigen Art sieht man manchmal wahre Prachtstücke, mit vielen weissen Wollbüscheln besetzt, die sich dann zu Knospen und wundervollen weissen oder zart rosafarbenen trichterförmigen bis 20 cm langen Blumen entwickeln. Diese Pflanzen haben manchmal ein ganz respektables Alter, 50 und mehr Jahre, es sind also Familienerbstücke, die noch von der Grossmutter oder Urgrossmutter herkommen. Ist durch diese Beobachtung der Blick etwas geschärft, wird man bald an andern Fenstern ganze kleinere oder grössere Kollektionen solcher Pflanzen in den verschiedensten Formen und Farben erblicken, nackt grün, dicht mit Stacheln in verschiedenen Farben besetzt oder ganz in weisse Wolle oder Haare eingehüllt.



Man staunt über die Vielgestaltigkeit in Form, Farbe der Stacheln, und endlich gar die eigenartig schönen Blüten. Man hält es manchmal kaum für möglich, dass diese wunderbar zarten Blütengebilde in weiss, zart rosa oder purpurrot erglänzend, den Weg durch das Stachelgewirr finden können. Und doch, wenn ihre Zeit gekommen ist, wird ihnen auch das dichteste Stachelgewirr liebevoll den Platz freigeben. Nicht nur der Pfleger, die ganze Familie und Freunde bestaunen das Wunder, wenn es ihm gelingt, wieder einen seiner Lieblinge dazu zu bringen, solch ein Blütenwunder zu produzieren.

In den letzten Jahren hat die Kakteenkultur in unserem Schweizerlande einen erfreulichen Aufschwung genommen und wenn man die Bewegung näher betrachtet, muss man feststellen, dass derselben eine grosse ethische und ästhetische Bedeutung, ein grosses volkserzieherisches Moment nicht abgesprochen werden kann. Keine andere Pflanzengattung gibt die Möglichkeit sich im Heim, auch in der obersten Wohnung der Mietskaserne, wo immer noch ein Sonnenstrahl hinkommt, mit der Natur zu beschäftigen und tief in ihre Geheimnisse einzudringen. Besonders für die heranwachsende Jugend in den Städten ist es ausserordentlich wertvoll, wenn ihr Gelegenheit geboten wird, sich in der Freizeit mit etwas zu beschäftigen, das nicht nur zum Nachdenken anregt, sondern auch das Gemüt bildet und schliesslich die Freude an der Natur erweckt und wach hält.

Hiezu bietet eine kleine Sammlung von Miniaturkakteen die schönste Gelegenheit und die nach neuen Begriffen erstellten Wohnsiedelungen mit den hellen Fensterreihen, den lichtdurchfluteten Räumen und flachen Dächern sind für die Pflege der Kakteenkultur geradezu ideal zu nennen.

Die Kakteen gehören zur grossen Familie der Sukkulanten (Fettpflanzen), d. h. Pflanzen mit fleischigen Blättern, Stielen und Stämmen. Diese Sukkulenz geht vielfach so weit, dass überhaupt die ganze Pflanze nur noch eine fleischige Kugel mit mehr oder weniger starken Einkerbungen (Rippen) bildet. Zufolge dieser Sukkulenz, welche die Wasserverdunstung, gegenüber andern Pflanzengattungen stark herabsetzt, ja fast aufhebt, sind die Kakteen befähigt, trockene Landstrecken zu besiedeln, wo keine andere Pflanze mehr gedeiht. Es gibt keine Pflanzengattung, die an Vielgestaltigkeit derjenigen der Kakteen gleichkommt. Ebenso bietet diese Gattung, die einerseits riesenhafte Vertreter in Mexiko und Arizona hat, wie z. B. *Cereus giganteus* von 15—18 Meter Höhe oder *Echinocactus grandis* von 80 cm Durchmesser und 2,80 Meter Höhe, andererseits ein reiches Kontingent von Miniaturpflanzen in den herrlichsten Variationen, die sich ausgezeichnet für die Zimmerkultur eignen und dem Liebhaber ermöglichen, bei richtiger Einrichtung an einem Fenster eine Sammlung von mehreren Dutzend, ja bis zu hundert Exemplaren sachgemäss unterzubringen und zu pflegen. Eine solche kleine Sammlung bietet ihrem Pfleger, wenn er ihre Entwicklung aufmerksam verfolgt, ständige Anregung und Betätigung, ohne eigentlich grosse Anforderungen hinsichtlich Pflege zu stellen, da es selten eine Pflanze gibt, die es an Genügsamkeit mit den Kakteen aufnehmen kann. Da-

mit soll nun aber nicht gesagt sein, dass dieselben, wie viele Leute glauben, gar nichts bedürfen, denn, zwischen dem, was ein Lebewesen aushält, und dem, was ihm wohl tut, ist ein grosser Unterschied. Die Kakteen machen in ihrer Heimat wohl alljährlich grosse Trockenperioden bis zu 8 Monaten und noch länger durch, ja viele Arten bedürfen solche direkt, aber dazwischen liegt immer wieder eine sogenannte Regenzeit, während welcher sie sich voll und prall saugen können. Wenn auch in den Kakteengebieten die sogenannte Regenzeit sich mit einer solchen in den eigentlichen Tropengebieten nicht vergleichen lässt, da sie in der Hauptsache aus täglich mehrfach auftretenden Gewitter- und Platzregen besteht, so gibt es doch andererseits kleinere Gebiete, wo gewisse Arten monatelang ganz unter Wasser liegen, ohne den geringsten Schaden davon zu tragen. Sie vertragen also die äussersten Extreme und befinden sich wohl dabei. Für die Pflege dieser Pflanzen in unseren Klimaten dürfte aber auch hier der goldene Mittelweg am bekömmlichsten sein und hat sich auch bestens bewährt.

Damit kommen wir allgemach zum Kapitel «Pflege» und wollen dieses, als für den grössten Teil der Kakteenliebhaber am wichtigsten, gleich hier kurz und summarisch vorwegnehmen. Da wir direkt vor dem Winter stehen, gehen wir gleich auf die Winterpflege ein.

Es herrscht allgemein der Glaube, dass die Kakteen samt und sonders Wüstenpflanzen seien und deshalb gar keiner Pflege bedürfen und sozusagen kein Wasser brauchen. Dies trifft, wie bereits oben bemerkt, nur in beschränkter Masse zu. Wir haben in der Hauptsache, soweit sie zur Zimmerkultur in Betracht kommen, zwei Kategorien zu unterscheiden, die eine, die als Xerophyten in Trockengebieten wachsen, und die andere, die als Halb-Epiphyten in Urwaldgebieten, vornehmlich in den Astachsen der Bäume vorkommen. Zur ersten Kategorie gehören mehr oder weniger als Kugelkakteen, die blattförmig oder auch cylindrisch wachsenden Opuntien (Feigenkakteen), die Kerzen oder Säulenkakteen und einige Arten von kriechenden, hängenden oder rankenden Cereen. Zur zweiten Kategorie gehören dann die schwertblättrig wachsenden Phyllokakteen und die Epiphyllen (Weihnachtskaktus).

Obwohl die Wachstumszeit der Kakteen in ihrer Heimat vielfach in die Zeit unseres Winters fällt, sollen dieselben bei uns im Winter nicht wachsen, sondern ruhen, wie die ganze Natur in unseren Zonen. Am besten eignet sich als Winterstandort ein Zimmer, dessen Temperatur sich zwischen 6—12° C. hält. In solchem Winterstandort können sie auch sehr trocken gehalten werden und haben ebenfalls nicht viel Licht nötig. Sie können sogar ganz gut auf Stellagen an einer dem Fenster entgegengesetzten Wand aufgestellt werden. An solchen Standorten können die Pflanzen ruhig zwei bis drei Monate, Dezember, Januar und Februar, ohne einen Tropfen Wasser aushalten. Wenn sie dann hiebei auch etwas schrumpfen, so schadet dies nichts, denn im Frühling, wenn sie wieder auf ihren Standort verbracht und sorgsam gegossen werden, füllen sie sich in kurzer Zeit wieder und gehen dann prächtig auf, wie Kuchen im Backofen. Nach einer so vollkommenen Winterruhe gedeihen und blühen die Kakteen am allerschönsten. Wem es nicht möglich ist, seine Kakteen auf diese Weise zu überwintern, oder wer auf die Gemütlichkeit, die ihr Anblick im Wohnzimmer auslöst, nicht verzichten will, muss seine Lieblinge dann eben doch von Zeit zu Zeit etwas sorgfältig giessen, damit die Erde nicht vollkommen staubtrocken wird und die feinen Saugwürzelchen nicht absterben. Immerhin ist es sogar besser, auch die Wurzeln trocknen etwas ein, als dass sie bei zu reichlichem Giessen zu treiben beginnen, da die dabei entstehenden und zufolge Lichtmangel geilen Triebe die Pflanze verunstalten und ihr überdies die besten Kräfte entziehen. Müssen die Pflanzen im Wohnzimmer überwintert werden, ist für dieselben der hellste Platz am Fenster gerade gut genug. Da in Zimmern mit Zentralheizung die Heizkörper meist unter den Fenstersimsen angebracht sind, ist es nötig, unter die Pflanzen, um die auftriebende warme und trockene Luft etwas abzulenken, ein Blechplateau, eine Eternitplatte oder dergleichen zu legen. Auf diese Weise ist es möglich, bei auf-

merksamer und verständnisvoller Pflege die Kakteen auch im Wohnzimmer gut durch den Winter zu bringen. Man kann hier bei den verschiedenen Pflegern grosse Unterschiede erleben. Ein guter Behelf für solche Ueberwinterung sind geeignete Kakteenhäuschen, da man es in solchen mehr in der Hand hat, Wärme und Feuchtigkeit nach Belieben zu regeln. Ein bestimmtes Schema für die nötigen Wassergaben lässt sich nicht aufstellen, da sich dies sehr nach den örtlichen Verhältnissen richtet. Im allgemeinen dürfte es genügen, wenn im Wohnzimmer wöchentlich ein bis zweimal gegossen wird. Der gleiche Grundsatz, der für die Sommergilt, dürfte, sinngemäss angewendet, auch für die Ueberwinterung im Wohnzimmer Gültigkeit haben: «Wasser geben,

wenn die Pflanzen trocken haben, und den Topf von einem mal Wassergeben bis zum andern wieder trocken werden lassen». Im Sommer soll, wenn gegossen wird, reichlich gegeben werden, im Winter etwas vorsichtiger.

Es gibt alte routinierte Züchter, die zufolge Platzmangel ihre Pflanzen im Herbst zur Ueberwinterung überhaupt aus den Töpfen herausnehmen und sie eng aneinander auf Stelllagen legen, die Wurzeln mit der Erde aus den Töpfen bedeckt. Ein deutscher Züchter von Ruf hat seine Pflanzen sogar mit bestem Erfolg Jahr für Jahr aus den Töpfen herausgenommen und solche in einem Schrank absolut trocken und im Dunkeln überwintert. — So was lässt sich keine andere Pflanze gefallen! — (Fortsetzung folgt).

## Hypothekarzinsreduktion und Mietzinsen bei Baugenossenschaften

(Nach einem Referat in der Delegiertenversammlung der Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform).

Die seit einiger Zeit sich bemerkbar machende Abwärtsbewegung der Zinsfüsse wirkt sich nach und nach auch auf die Hypothekarzinsen aus. Die dadurch entstehende Erleichterung der Zinslasten kommt den Genossenschaften sehr zu statten, stellt sie aber zugleich vor die Frage, wie die daraus resultierenden Betriebsüberschüsse am zweckmässigsten verwendet werden. Die folgenden Ausführungen wollen den Mietern der genossenschaftlichen Wohnungen helfen, für ihre speziellen Verhältnisse die geeignete Lösung zu finden; denn sie, die Genossenschafter, entscheiden an ihren Generalversammlungen über ihr eigenes Wohl und Wehe.

Es ist zunächst zu beachten, wie die Genossenschaften ihre Mietzinsen berechnen. Während der private Hausmeister vor allem darnach trachtet, aus der Vermietung einen mehr oder weniger grossen Gewinn zu erzielen und daher die Mietzinsen in der Regel nach einem Verkehrswert des Gebäudes festsetzt, richtet sich die Höhe des genossenschaftlichen Mietzinses nach den wirklichen Baukosten. Der Mietzinsfuss ist meistens behördlich vorgeschrieben, sei es rein zahlenmässig oder allgemein in dem Sinne, dass der Mietzins so angesetzt werden muss, dass er neben der Kapitalverzinsung die notwendigen Ausgaben für Abgaben, Reparaturen und Unkosten bestreitet und eine bescheidene Amortisation ermöglicht. Die Stadt Zürich schreibt z. B. vor, dass in Amortisations- und Erneuerungsfonds jährlich zusammen 0.5% der Gebäudekosten gelegt werden.

Es ist weiter zu berücksichtigen, in welchem Masse sich die Hypothekarzinsreduktion auswirkt. Es besteht oft die irrierte Ansicht, wenn eine Kantonalbank ihren Zinsfuss von 5% auf 4.5% also um 10% ermässigt, dann könne auch der Mietzins um 10% gesenkt werden, also z. B. von Fr. 1500.— auf Fr. 1350.—. Dies ist nicht richtig; denn einmal dient der Mietzins nur etwa zu 75% zur Kapitalverzinsung und sodann hat nicht eine einzige Bank die gesamte Kapitalbeleihung eines Gebäudes übernommen. Es kommt sehr häufig vor, dass eine Kolonie von einer ganzen Reihe von Instituten belehnt wird; in der Regel sind es mindestens 3—4 Belehner. Dabei haben manche Belehner, wie z. B. die grossen Versicherungsanstalten ihre Hypotheken auf 5—10 Jahre zu hohen Zinsfüssen festgelegt. Gerade billige Wohnungen, Arbeiterwohnungen und Wohnungen für kinderreiche Familien haben erfahrungsgemäss die höchsten Zinsen. Ein einzelner Geldnehmer findet bei den allermeisten Geldinstituten noch heute mehr Vertrauen, also günstigere Zinsbedingungen als eine Genossenschaft. Dazu kommt, dass oft öffentliche Geldgeber feste Annuitäten festgesetzt haben. So belehnt die Stadt Zürich in II. Hypothek mit einer festen Annuität von 6% vom Anfangskapital. Wenn auch der Zinsfuss sinkt und sich die Amortisationsquote verstärkt, so müssen doch die 6% jährlich aufgebracht werden, und es kann für den Umfang dieser Gelder eine Mietzinsreduktion nicht eintreten. Der Schreibende hat berechnet, dass in seiner Genossenschaft der durchschnittliche Zinsfuss für alle Gebäude sich im Jahre 1931 von 4.92% auf 4.8% ermässigt hat oder durchschnittlich per Wohnung um ca. 28 Franken. Im Jahre 1932

wird sich die Reduktion vermutlich etwas stärker auswirken mit einem Durchschnitt von 4.64% oder einer Entlastung von ca. 60 Franken pro Wohnung gegenüber 1930.

Nach diesen Bemerkungen dürfte es klar sein, dass eine Mietzinsreduktion, auch wenn sie im vollen Umfang des Hypothekarzinsrückganges bemessen wird, gegenwärtig recht bescheiden ist. Es entsteht nun aber für jede Genossenschaft die verantwortungsvolle Frage, ob die geschilderte Erleichterung nicht auch auf andere Weise nutzbar gemacht werden kann und soll. So wichtig besonders in Krisenzeiten die Entlastung der gegenwärtigen Mieter ist, so bedeutsam ist daneben die innere Festigung der Genossenschaften. Es ist offensichtlich, dass die allgemein sichere Haltung der verschiedensten Genossenschaften aller Länder in der gegenwärtigen Krise eine Frucht ist der weitsichtigen und selbstlosen Finanzgebarung vergangener Zeiten. Sollten nicht auch die Baugenossenschaften diese Klugheit üben, damit nicht der erste Windhauch schon ihre zarte Konstitution angreift? Ich schlage darum vor, dass jede Genossenschaft, bevor sie zu Reduktionen oder Rückerstattungen schreitet, sich die folgenden Fragen ernsthaft überlegt:

### 1. Sind unsere Mietzinsen solid errechnet?

Es mag an manchen Orten im Bestreben von Anfang an die Zinsen recht niedrig zu halten, niedriger als die Behörden es vorschrieben, ein Mietzins festgesetzt worden sein, der einer Kontrolle nicht standhält. Wenn z. B. Ueberschreitungen der Voranschlagskosten eintreten, hat man vielleicht, um nicht böses Blut zu erregen, von einer Mietzinserhöhung Umgang genommen. Jetzt ist die Zeit, auf solide Grundlage zu kommen. Ich habe es für praktisch gefunden, einen Normalzins zu errechnen, welcher der ortsüblichen durchschnittlichen Kapitalverzinsung plus 2% für alle weiteren Abgaben und Rückstellungen entspricht. Für unsere Zürcher Verhältnisse bin ich dabei auf 7% Normalzinsfuss gekommen. Dabei habe ich festgestellt, dass die meisten Wohnungen unserer Genossenschaft um durchschnittlich 40 Fr. zu niedrig angesetzt waren. Vor allem passiert es gerne, dass in subventionierten Gebäuden der Mietzins zu niedrig errechnet wird, indem man nur die Nettoanlage bei der Berechnung zugrunde legt, während richtigerweise dieser Mietzins sich zusammensetzt aus der Kapitalverzinsung der Nettoanlage plus ca. 2% der Bruttoanlage; denn für Reparaturen, Abgaben usw. kommt die Totalanlage in Betracht. Eine Reduktion des Mietzinses kann nach obigen Ausführungen nur dann in Frage kommen, wenn der einmal sicher errechnete Normalzins für längere Zeit unterschritten wird.

### 2. Sind die Wohnungen nach heutigen Ansprüchen ausgebaut?

Beim Bau von billigen Kleinwohnungen spart man erfahrungsgemäss an allen Enden. Es fehlen allerlei Installationen, Drainagen, Ausbau der Zugangswege usw. Die Genossenschafter werden Verständnis haben für eine stets fortschreitende Ausgestaltung der Wohnungen, und die Genossenschaft selber sichert sich für die Zukunft den Absatz ihrer Wohnungen.