Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 13 (1938)

Heft: 7/8

Artikel: Wie werden die Mietzinseinnahmen verwendet?

Autor: Hörnlimann, E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101146

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: 20.08.2025

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

keine willkürliche Mietzinssteigerung und keine willkürliche Wohnungskündigung. In der Wohngenossenschaft ist die Form erfüllt, die ein zweckmäßiges, gesundes, angenehmes Wohnen zu gewährleisten vermag.

Der Referent schließt mit dem Wunsche, es möge der 16. Internationale Genossenschaftstag den Glauben in uns stärken, daß das genossenschaftliche Zusammenwirken geeignet sei, das Leben der Menschen schöner, edler und glücklicher zu gestalten.

Ein reichhaltiges, vorzügliches Unterhaltungsprogramm sorgte für eine ausgezeichnete Stimmung. Besondere Erwähnung verdienen die prächtigen Volkslieder-Vorträge der »Eglisee-Singers« unter der sichern Leitung des Kapellmeisters Papa Thoms sowie die anmutigen Kinderreigen, einstudiert von der Genossenschafterin Frl. Huber. Diese Darbietungen wurden abgelöst durch die prächtigen Leistungen der 3 »Petras«-Akrobaten sowie die mit großem Erfolg vorgetragenen Lieder zur Laute von Papa Thoms.

Auch ein Tänzlein durfte nicht fehlen, das die fröhliche Gemeinde trotz der unfreundlichen Witterung bis morgens 2 Uhr zusammenhielt.

Ein besonderes Kränzlein gebührt dem unermüdlichen Organisator des Abends, Genossenschafter E. Itin, der das abwechslungsreiche Programm zusammenstellte und die Abwicklung desselben in vorzüglicher Weise leitete. Alles in allem ein wohlgelungener Abend, der den Beteiligten noch recht lange in angenehmer Erinnerung bleiben wird.

Von nun an werden die Wohngenossenschafter Basels bei der Feier des Internationalen Genossenschaftstages nicht mehr fehlen. *W. Z.*

Zürich feiert den Genossenschaftstag

»Trotz der ausgiebigen himmlischen Taufe hatten fleißige Hände schon Tage vorher Vorbereitungen getroffen. Die Illuminationswaren hatten, wie immer, reißenden Absatz gefunden und standen in allen Genossenschaftshäusern bereit. Am Abend des 1. Juli wurden die roten, blauen und grünen Flaggen gehißt. Die Transparente »Internationaler Genossenschaftstag« aufgemacht und bekränzt zur Verkündigung des kommenden Festtages. Auch ganze Stapel von Brettern für die Erstellung des Podiums lagen bereit.«

»Bot sich auch keine Gelegenheit, die Festfreude auf öffentlichen Plätzen zu zeigen, die leuchtenden Lampions durch die Straßen zu tragen, so wurde um so emsiger in den Genossenschaftshäusern gewirkt. Lampion an Lampion reihte sich, auf den Fenstersimsen wurden die farbigen Leuchtgläschen in Reih und Glied aufgestellt. Zögernd zuerst, als fürchteten sie den Regen, flammten dann die Lampions auf, und immer mehr wurden es, bis ganze lange Häuserfronten in der dunklen regenschwarzen Nacht um so heller in ihrem Licht erstrahlten.«

»Müde flatterten die blauen, roten und grünen Genossenschaftsfahnen, die regenschwer herniederhingen im Winde, hier und da getroffen vom Schimmer der roten Lampions. Trotz aller Enttäuschung aber war keiner zurückgeblieben und alle Genossenschaftshäuser und Fenster leuchteten im Schimmer der festlichen Beleuchtung. Sie schienen zu sagen, auch bei Sturm und Regen halten wir Genossenschafter zusammen.«

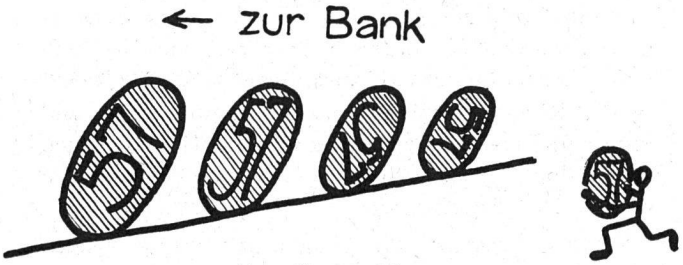
So der Chronist aus Zürich. Und in der Tat haben sich die Genossenschafter durch das unfreundliche Gesicht des Himmels nicht abhalten lassen, die Feier des Internationalen Genossenschaftstages in würdiger Weise zu begehen. Von Oerlikon bis nach Wollishofen, von Tiefenbrunnen bis nach Altstetten hatten die Genossenschafter für genußreiche Veranstaltungen vorgesorgt. Fast ohne Ausnahme figurierte auf den Programmen auch ein Referent, der dem Abend den wünschbaren geistigen Inhalt und Zusammenhang mit der Idee des Genossenschaftstages vermittelte. Arbeitermusikkapellen, Männerchöre, Turnriegen, Jugendgruppen, Zauberkünstler, Solisten stellten sich in den Dienst der guten Sache. Und auch die Kleinen kamen nicht zu kurz: sie fanden sich da und dort zusammen zu einer kurzen Feier und zur Verteilung eines Knusperpäckchens, das ihnen den Tag in süßer Erinnerung erhalten wird. Allerdings: so mancher gemeinsame Ausflug, die eine oder andere Fahrt zu Schiff oder per Bahn, sie mußten dem schlechten Wetter weichen. Aber sie werden nachgeholt werden, und auf alle Fälle waren sie, auch wenn sie nur Programmpunkte blieben, doch eines der mannigfachen Zeichen für den guten Zusammenhalt in der großen Zürcher Genossenschaftsfamilie.

Wie werden die Mietzinseinnahmen verwendet?

Schon mancher Genossenschafter hat sich wahrscheinlich die Frage vorgelegt: Für was werden die Einnahmen einer Baugenossenschaft, die fast ausschließlich aus Mietzinsgeldern bestehen, wieder ausgegeben? Aus den Jahresberichten mit den vielen Zahlen in den Jahresrechnungen bekommt man in der Regel nur mit Hilfe genauer Untersuchungen ein klares Bild davon, wie die Genossenschaftsleitung die eingenommenen Gelder wieder ausgeben muß.

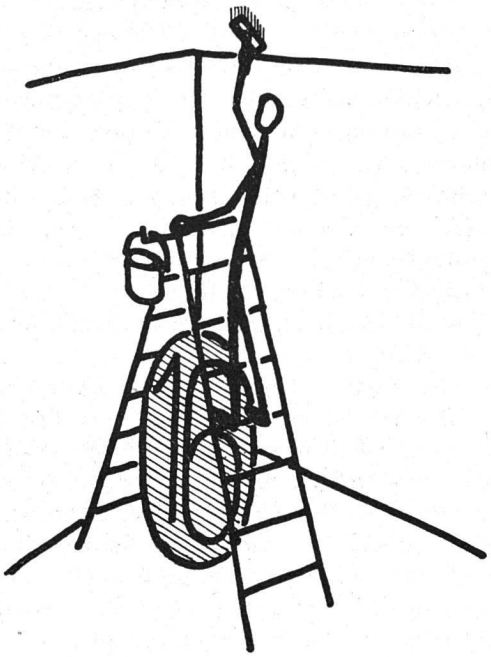
Im folgenden sei darum versuchsweise dargestellt, auf welche Weise je 100 Franken Einnahmen wieder ausgegeben werden müssen oder, anders ausgedrückt: Von jeden 100 Franken Einnahmen, die der Genossenschaft zufallen, müssen in dem unten angeführten Ver-

hältnis Zahlungen geleistet werden. Das angegebene Verhältnis ist nicht für alle Baugenossenschaften gleich, aber im großen Ganzen dürfte dasselbe überall zutreffen.



Hypothekar-Zinsen

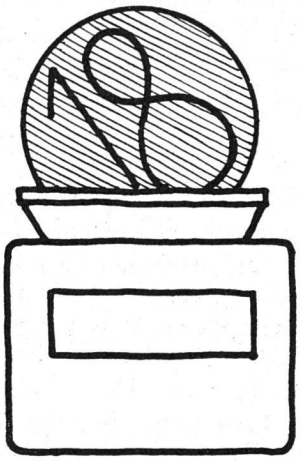
57 Franken oder mehr als die Hälfte aller Einnahmen werden für *Verzinsung der Hypotheken* verwendet. Dieser Anteil überwiegt alle folgenden Ausgaben bei weitem. Man ersieht daraus sofort, welchen großen Einfluß der Hypothekar-Zinsfuß auf die Gestaltung des Mietzinses, als Haupteinnahmequelle der Genossenschaft, hat. Einer Senkung des Zinsfußes zum Beispiel um ½ Prozent kann, rein theoretisch gesehen, eine Mietzinsreduktion von 6 bis 8 Prozent folgen.



Unterhalt und Abgaben

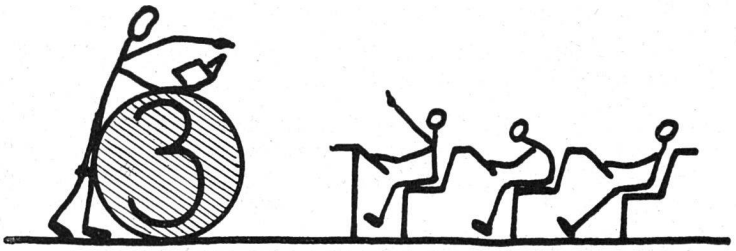
16 Franken werden für den *Unterhalt der Liegenschaften und verschiedene Abgaben* ausgegeben. Zum Unterhalt gehören alle laufenden Reparaturen und Renovationen in- und außerhalb der Wohnungen, in den Waschküchen und Treppenhäusern, aber auch auf den Dächern sowie die Unterhaltsarbeiten in den Gärten. Der Anteil für diese Unterhaltsarbeiten allein macht etwa 10 Franken aus. Es kann wohl ohne Uebertreibung gesagt werden, daß sorgfältig und rechtzeitig ausgeführte Unterhaltsarbeiten für den Wert eines Hauses ebenso wichtig sind wie ein gutes Fundament.

Für Abgaben wie: Wasserzinsen, Kanalgebühren, Kehrichtabfuhr, Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung usw. sind rund 6 Franken auszugeben.



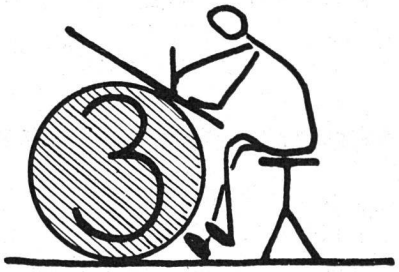
Abzahlungen und Reserven

18 Franken betragen die *Abzahlungen auf den Schuldbriefen,* die auf den Liegenschaften lasten (Amortisationen) sowie die *Zahlungen in Erneuerungs- und Reservefonds.* Je höher diese Zahlungen sind, desto größer wird das Vermögen der Genossenschaft und desto sicherer ist ihre Lage in einer Krisenzeit.



Steuern und Prämien

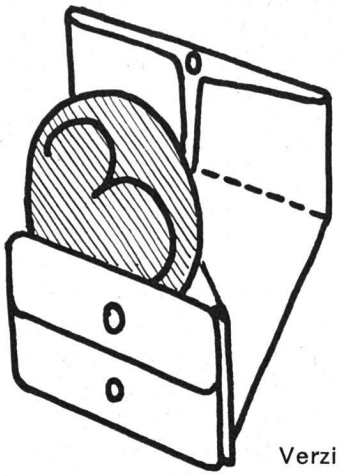
3 Franken machen die verschiedenen *Steuern* aus, die auch von der Genossenschaft, wie von jedem Bürger, an Staat und Gemeinde zu entrichten sind. In diesem Betrag sind die *Liegenschaftensteuern und Brandassekuranzprämien* inbegriffen. — Das Bild soll andeuten, daß die Steuergelder unter anderem auch für die Schulen verwendet werden und den Genossenschafter dadurch mit dieser Ausgabe etwas aussöhnen.



Verwaltung und allgemeine Unkosten

3 Franken sind nötig, um die *Verwaltungskosten und allgemeinen Unkosten* zu bestreiten. Die Genossen-

schaftsverwaltung setzt sich zusammen aus dem eigentlichen Verwalter oder Verwaltungsbüro und dem Vorstand als Aufsichtsbehörde. Wie wichtig eine gute Genossenschaftsverwaltung für das Gedeihen einer Genossenschaft ist, muß hier nicht besonders betont werden. An den Mieterversammlungen hat jeder Mieter die Möglichkeit, direkten Einfluß auf die Verwaltung der Genossenschaft auszuüben.



Verzinsung der Anteilscheine

3 Franken betragen in unserem Fall die *Zinsen für die einbezahlten Genossenschaftsgelder,* was einer 4-prozentigen Verzinsung des Anteilscheinkapitals entspricht.

Durch das Zusammenlegen von Mietergeldern in den Baugenossenschaften ist ein schöner Gedanke verwirklicht worden, der Gedanke, gesunde und verhältnismäßig billige Wohnungen für den Arbeiter und Angestellten zu bauen, die der Spekulation entzogen sind und selbst verwaltet werden.

E. Hörnlimann.

AUS DER WIRTSCHAFT UNSERES LANDES

Einkommen und Verbrauch

Seit anderthalb Jahren werden neue Erhebungen durchgeführt über den Verbrauch in Arbeiter- und Angestelltenfamilien. Das Statistische Amt der Stadt Bern hat nun die ersten Ergebnisse dieser Statistik der Haushaltungsrechnungen veröffentlicht. Wir finden darin wertvolle Angaben über die Gliederung der Ausgaben nach der Höhe des Einkommens.

Daß die Ausgaben einer Familie um so höher sind, je größer ihr Einkommen ist, liegt auf der Hand. Interessant ist aber, wie sehr einzelne Aufwendungen *Zwangsausgaben* sind, die der ärmeren Familie einen viel größeren Teil ihres Einkommens wegnehmen als dem besser gestellten Haushalt. Dazu gehören vor allem die Ausgaben für Nahrung, Wohnung, Heizung und Beleuchtung. Andere Ausgaben dagegen sind sehr elastisch und steigen viel rascher als das Einkommen.

Die Ausgaben betrugen in einer Familie mit einem Einkommen von

	bis Fr. 4000	Fr. 5000 bis 6000	Fr. 7000 bis 8000
		in Franken	
Nahrungs- u. Genußmittel	1288	1676	1936
Bekleidung	250	472	764
Miete	838	1196	1483
Gesundheitspflege . . .	143	257	497
Bildung und Erholung .	132	346	614
Verkehr	86	137	176
Versicherungen	277	455	628
Uebrige Ausgaben . . .	661	1082	1540
Gesamtausgaben	3675	5621	7638

Während bei einem Einkommen von 7000 bis 8000 Franken für Nahrungsmittel die Hälfte mehr und für Miete 70 Prozent mehr aufgewendet werden als bei einem Einkommen von weniger als 4000 Franken, betragen die Verkehrsausgaben das Doppelte, die Ausgaben für Bekleidung und Gesundheitspflege mehr als das Dreifache, und für Bildung und Erholung gibt die Familie mit dem höheren Einkommen fast fünfmal so viel aus.

Aus diesen Zahlen ergibt sich die große *wirtschaftliche Bedeutung* einer Verbesserung der Löhne, insbesondere für die Textilindustrie, die Hotellerie und die Verkehrsbetriebe. Wenn später noch nähere Zahlen veröffentlicht werden über die Gliederung der Nahrungsausgaben, so wird sich zeigen, daß auch dort sehr elastische Ausgabeposten sind, wie zum Beispiel der Verbrauch von Fleisch, Butter, Obst, was für die Absatzmöglichkeiten der Landwirtschaft höchst bedeutungsvoll ist. *»Die Arbeit«.*

Die Zürcher Kantonalbank als städtische Zahlstelle

Auf Grund einer Vereinbarung mit der Zürcher Kantonalbank Zürich wird dieses Institut mit allen Agenturen auf dem Platze Zürich künftig an Stelle der Kreiskassen Einzahlungen jeder Art zugunsten der Stadtverwaltung, also auch Zahlungen der Wasserzins- und Kehrichtrechnungen entgegennehmen.

Als Zahlstellen kommen deshalb in Zukunft für die Zahlung von Wasserzinsrechnungen neben der Stadtkasse und dem für die Wasserversorgung bestehenden Postscheck-Konto Nr. VIII 1500 der *Hauptsitz der Zürcher Kantonalbank und die acht Agenturen* in Betracht.

Die Kreiskassen nehmen künftig keine Einzahlungen mehr entgegen.