

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 15 (1940)
Heft: 10

Vereinsnachrichten: Jahrestagung in Olten : der Gang der Verhandlungen

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

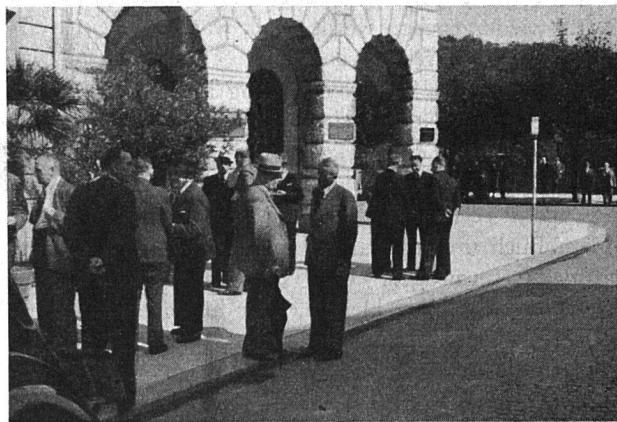
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 30.12.2025

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

Der Gang der Verhandlungen

Unter dem Vorsitz von *K. Straub, Zürich*, fand im Hotel «Aarhof» in Olten am 22. September 1940 die diesjährige, von rund 200 Personen besuchte Verbandstagung statt. Nach Begrüßung der Vertreter der Behörden, der Presse und der Delegierten der Baugenossenschaften wurden die statutarischen Geschäfte erledigt. Das *Protokoll* der letzten Sitzung vom 3. Juni 1939 wurde vorgelesen und genehmigt. *Jahresbericht und Jahresrechnung*, erschienen in Nr. 5/1940 der Verbandszeitung «Das Wohnen», wurden nach Verlesen des Berichtes der Rechnungsrevisoren und unter Entlastung von *Quästor* und Vorstand genehmigt. Herr *Kuhn*, Baugenossenschaft



Die Diskussion wird fortgesetzt

Oberer Letten, Winterthur, ersuchte um rentablere Anlegung des verhältnismäßig großen Postens im Postscheckkonto. Nach Mitteilung des Vorsitzenden soll dies auch geschehen, für letztes Jahr sei ein größerer Posten flüssigen Geldes nötig gewesen wegen der Beteiligung des Verbandes an der Schweizerischen Landesausstellung als Aussteller. Ferner bemerkte der Vorsitzende, daß die Abrechnung über den Fonds de roulement, publiziert in der gleichen Nummer des Verbandsorgans, vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit zu genehmigen sei. Als *Rechnungsrevisor* wurde für den zurücktretenden Herrn O. Link, Zürich, Herr *Jenny*, Prokurist bei den Orion-Werken und Mitglied der Baugenossenschaft Röntgenhof, Zürich, gewählt. Unter dem Traktandum «Allfälliges» erinnerte der Vorsitzende an das Verlangen der «Société coopérative d'habitation de Genève» auf *Herabsetzung des Zinsfußes der bundesrätlichen Baudarlehen*, die seinerzeit für die Erstellung von Wohnungen für minderbemittelte Bevölkerungskreise gewährt wurden. Die diesbezügliche Eingabe des Zentralvorstandes an das Eidgenössische Finanz- und Zolldepartement sei ablehnend beantwortet worden. Die genannte Genossenschaft sei aber neuerdings an den Zentralvorstand gelangt mit dem Ersuchen, er möchte in dieser Sache nochmals mit einer Eingabe beim genannten Departement vorstellig werden, was nun auch, da die Gründe der Ablehnung nicht befriedigten, inzwischen geschehen sei. Eine Antwort sei noch nicht eingetroffen. Ferner teilte er mit, daß der Zentralvorstand die Bundesbehörden ersucht habe, sie möchten dafür Sorge tragen, daß in der gegenwärtigen Zeit eine *Erhöhung des Kapitalzinsfußes unterbleibe*. Sodann erfolgte eine Eingabe des Zentralvorstandes an die Sektion für Kraft und Wärme des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements um den *Erlaß genauer Vorschriften über das Heizen in diesem Winter* (genaue Angaben über Innentemperaturen, den Heizbeginn mit Rücksicht auf die Außentemperatur, die beheizbaren Räumlichkeiten, Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen Vermieter und Mieter in dieser Sache usw.). Die Sektion für Kraft und Wärme habe geantwortet, eine Verfügung über

die genannten Punkte sei in Vorbereitung, einem Eingriff in das bisherige Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter stünden juristische Bedenken entgegen. Es sei die Ansicht vertreten worden, es genügen Art. 62 ff. des Schweiz. Obligationenrechtes (ungerechtfertigte Bereicherung). Dr. *Wieser*, Präsident des Schweizerischen Mieterverbandes, Basel, ersuchte den Zentralvorstand, er möchte weiterhin darauf dringen, daß das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter in dieser Angelegenheit rechtlich festgelegt werde. Es sei zum Beispiel beim Einbau von Öfen usw. die Frage der Kostenverteilung wichtig. Es handle sich um eine «rechtliche Lücke» in der Heizungsfrage. Die Kantone müßten die Kompetenz erhalten, auf diesem Gebiete vorgehen zu können. Darauf gab der Vorsitzende bekannt, daß der Zentralvorstand in seiner letzten Sitzung vom 7. September a. c. ein *Arbeitsprogramm* aufgestellt habe. Darin sei u. a. enthalten, daß die Baugenossenschaften, sofern der Wohnungsbau wieder in Frage komme, mit neuen Bauprojekten in die behördliche Arbeitsbeschaffung eingeordnet werden sollen, auch werde ihre Herbeziehung zu Altstadtsanierungen verlangt. Sodann sollen die Behörden ersucht werden, zu prüfen, ob nicht eine Rationalisierung des Wohnungsbauens möglich sei, um in das wilde Bauen der letzten Jahre eine gewisse Ordnung zu bringen. Die Versammlung erklärte sich mit diesem Vorgehen einverstanden. Unter Bezugnahme auf das Protokoll der letzten Tagung erklärte sich die Versammlung ferner damit einverstanden, daß die *Sektion Bern*, die im Berichtsjahr infolge Militärdienstes und Krankheit einzelner Mitglieder an einem ersprießlichen Arbeiten gehindert war, einen Vorschlag für die *Vakanz im Zentralvorstand* erst an der nächsten Verbandstagung, die voraussichtlich im Juni 1941 stattfinde, machen könne. Herr *Steinmann*, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, wies unter Bezugnahme auf die Beratung im Ständerat über die *Ausgleichssteuer* auf die aus fiskalischen Gründen erfolgte *enge Formulierung des Begriffes der Selbsthilfegenossenschaft* hin und ersuchte den Zentralvorstand, darüber zu wachen, daß den Baugenossenschaften bei späteren Steuergesetzen daraus nicht eine Fußangel entstehe. Auf eine Anfrage von Herrn *Burklin*, Genf, betreffend *Anpassung der Statuten* der Baugenossenschaften an das revidierte *Obligationenrecht* teilte der Vorsitzende mit, daß der Zentralvorstand außer dem Erlaß von Musterstatuten den Baugenossenschaften keine bestimmte Weisungen erteilt habe, weil die verschiedenen Handelsregisterführer über den genauen Wortlaut der Statuten (Verwendung der Ausdrücke Zins oder Dividende, Verwaltung oder Vorstand usw.) selber noch nicht einig seien. Herr *Zellweger*, Bau- und Mietergenossenschaft Zürich, wies sodann noch darauf hin, daß die genannte Baugenossenschaft zu einer *Beitragsleistung an die Verdienstversatzordnung für selbständig Erwerbende* herbeigezogen worden sei, wozu die Voraussetzungen jedoch gar nicht gegeben seien. Der Vorsitzende erklärte, daß der Zentralvorstand wie auch der Sektionsvorstand der Auffassung sei, daß eine Baugenossenschaft nicht unter die Verdienstversatzordnung falle. Man wolle jedoch, bevor man weiter vorgehe, den Ausgang eines zurzeit anhängigen Rekurses abwarten. Damit konnte die Sitzung um 11.45 Uhr geschlossen werden.

Der Nachmittag war dem *Referat von Herrn Stadtrat J. Peter, Zürich*, über «*Die Verwaltung der Baugenossenschaften in der jetzigen Zeit*» und der Aussprache gewidmet. Da das Referat an einer andern Stelle dieser Nummer des Verbandsorgans erschienen ist, kann hier darauf verwiesen werden. Die ausgiebig benützte *Diskussion* konzentrierte sich gemäß den Zeitumständen auf drei Punkte: *Heizungsfrage*, *Luftschutzräume* und *Kapitalzinsfuß*.

Heizungsfrage: Allgemein wurden genaue, detaillierte und nicht dehbare Vorschriften über die Einschränkung in der Wärmeabgabe verlangt, wie sie bereits im Bericht über die Vormittagssitzung erwähnt wurden. Wie die Einschrän-

kung selber bewerkstelligt werde, ob, sofern es sich um Zentralheizung handelt, durch Plombierung der Radiatoren oder Drosselung der Heizstränge, richte sich nach dem Einzelfalle und empfehle die vorherige Befragung eines Sachverständigen. In jedem Falle sei darauf Bedacht zu nehmen, daß durch Frost kein Schaden entstehe. Von sachverständiger Seite wurde darauf hingewiesen, daß die Plombierung eine individuellere Behandlung der einzelnen Wohnung ermögliche und daß bei Drosselung der Heizstränge die Gefahr der Kondenswasser- und Eisbildung in den betreffenden Gebäudeteilen vorhanden sei. Es sei daher besser, bei Frostgefahr alle Räume reduziert zu heizen. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ließ ein mit einer Plombe versehenes Ventil unter den Delegierten zirkulieren, wie sie es in ihren Kolonien angebracht hat. Die Plombe werde bei Frostgefahr wieder entfernt. Ferner wurde mit Rücksicht darauf, daß nur etwa die Hälfte des letztjährigen Heizbedarfes gedeckt werden könne, die Kosten stark gestiegen seien und die Gefahr einer gänzlichen Einfuhrstockung der Kohlen nicht vorüber sei, verlangt, daß mit den Sparmaßnahmen und den technischen Vorbereitungen dazu sofort begonnen werde. Der Heizer müßte dieselben peinlich genau durchführen. Nötig sei auch eine entsprechende Kontrolle des Heizbetriebes, eventuell durch einen Fachmann, da es sich vielfach um ganz neue Maßnahmen handle. Nötig sei ferner eine Kontrolle, ob in den einzelnen Wohnungen Wärme nicht vergeudet werde, zum Beispiel durch allzulanges Offthalten der Fenster usw. Die persönliche Kontrolle der Heizung lasse sich zum Teil ersetzen durch die nach den Temperaturen automatisch wirkenden Apparate, in den einzelnen Wohnungen könne man zum gleichen Zwecke Wärmeverbrauchsmesser anbringen. Die Kosten solcher Apparaturen seien für die Baugenossenschaften erschwinglich. Ob die vielfach empfohlenen Sparapparate einen wesentlichen Erfolg haben, richte sich nach dem gegenwärtigen Stand der Heizanlage und deren Bedienung.

Betreffend eine objektive Beurteilung dieser Apparate verweisen wir auf die Abhandlung von Dr. Stadler von der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Versuchsanstalt «Einges über Brennstoff-Sparapparate für die Zentralheizung», die in Nummer 9/1940 des «Wohnens» empfohlen wurde.

Die Anregung eines Delegierten, es möchten diejenigen Baugenossenschaften, die schon früher mehr Kohlevorräte angelegt hatten, als gegenwärtig zugeteilt werden, davon zugunsten von andern Genossenschaften, die weniger hätten, abgeben, fand nicht die nötige Unterstützung, da die betreffenden Genossenschaften von ihren Kohlevorräten nicht mehr verbrauchen dürften, als behördlich bewilligt sei und die Vorräte dadurch zugunsten der andern gestreckt würden.

Luftschutzräume. Eine Minderheit war der Auffassung, daß nur ganz gute Unterstände einen sicheren Schutz gewährten, diese aber wegen ihrer sehr hohen Erstellungskosten für die Baugenossenschaften gar nicht in Frage kämen. Selbst für die gewöhnlichen Luftschutzräume seien die Erstellungskosten noch zu groß, ja, man erhalte nicht einmal den nötigen Kredit hierfür. So käme die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern laut Aussage ihres Vertreters die Erstellung sämtlicher Luftschutzräume auf rund 300 000 Franken zu stehen. Der

beste Luftschutz sei darum die aktive Fliegerabwehr. Für bauliche Veränderungen genüge eventuell die Durchbrechung der Brandmauern in den Kellern, sofern die behördliche Bewilligung erteilt werde, und die Schließung des Durchgangs mit einer eisernen Türe. Die Mehrheit der Delegierten war jedoch der Auffassung, daß gemäß den Erfahrungen in England auch nicht ganz gute Unterstände immerhin einen nicht vollständigen, aber doch einen guten Schutz bieten. Nachdem man nun bei uns von der zivilen Abwanderung abgekommen sei, hätten die Luftschutzräume wieder sehr an Bedeutung gewonnen. Übrigens ließen sich die Projekte noch sehr vereinfachen und somit verbilligen, ohne daß die behördliche Genehmigung nicht erteilt würde. Auch brauchten und könnten ja nicht alle Luftschutzkeller auf einmal erstellt werden. Betreffend Krediterteilung wurde darauf hingewiesen, daß gemäß den behördlichen Vorschriften Gemeinden, welche die Erstellung von Luftschutzkellern obligatorisch erklärten, auch für die nötige Krediterteilung zu sorgen hätten. Der Vertreter der Baugenossenschaft Limmattal, Zürich, wies darauf hin, daß in der dortigen Kolonie die Luftschutzräume erstellt seien und daß die Mieter während drei Jahren pro Monat je Fr. 1.50 an die Kosten beizutragen hätten. Mehrheitlich waren die Delegierten jedoch der Auffassung, daß die Subventionen noch erhöht werden und die Mieter, die durch Teuerung, Steuern und Lohnausfall infolge Militärdienstes sonst schon genug zu tragen hätten, nicht noch belastet werden sollten.

Kapitalzinsfrage. Auf die Bedeutung einer allgemeinen Erhöhung der Kapitalzinse und ihre Auswirkung auf den Haushalt der Genossenschaften, die damit zusammenhängenden Mietzinserhöhungen und nötig werdende Lohnerhöhungen wurde vom Referenten schon hingewiesen. Ferner wurde betont, daß für Kapitalzinserhöhungen jetzt nicht internationale Wirtschaftsverhältnisse ins Feld geführt werden könnten und daß das Kapital hier auch einmal ein Opfer bringen dürfte. Herr *Stadtrat Weiß*, Lausanne, bemerkte, daß die welschen Genossenschaften infolge Kapitalzinserhöhungen nicht mehr richtig amortisieren können; er stellte den Antrag, die Versammlung möchte zuhanden der Bundesbehörden einer Resolution zustimmen, wonach eine Kapitalzinserhöhung in der gegenwärtigen Zeit verunmöglicht werde.

Der Vorsitzende nahm die Anregung, auf Erhöhung der Subventionen für Luftschutzbauten hinzuwirken, zuhanden des Zentralvorstandes entgegen und schlug nach zwei Zusatzanträgen der Versammlung folgende Resolution, die mit großem Mehr angenommen wurde, vor:

«Die Delegiertenversammlung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, besucht von 200 Vertretern gemeinnütziger Baugenossenschaften aus allen Teilen der Schweiz, beunruhigt durch die Tendenz zur Erhöhung der Hypothekarzinse, richtet an den hohen Bundesrat das Bekennt, daß er auf Grund der gegenwärtigen Kriegsnotmaßnahmen jegliche Erhöhung der Hypothekarzinse über den Stand vom August 1939 hinaus untersage und für Rückgängigmachung bereits erfolgter Erhöhungen besorgt sei.»

Damit war die recht anregend verlaufene Arbeitstagung um 17.30 Uhr zu Ende. M.

Die Baugenossenschaften in der heutigen Zeit

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

Als Bau- und Wohngenossenschaften haben wir es unternommen, das Wohnungsproblem auf dem Wege genossenschaftlicher Selbsthilfe zu lösen. Daß dies keine leichte Sache ist, empfinden wir inmitten der heutigen Unsicherheit mehr denn je. Ich habe es daher begrüßt, daß wir einmal zu einer Arbeitstagung zusammengetreten sind, um uns über die gegenwärtigen und zukünftigen Aufgaben auszusprechen. Ich will zuerst einige allgemeine Bemerkungen über die bisherige Ent-

wicklung anbringen, um mich dann konkreten Tagesfragen zuzuwenden.

Seit einigen Jahren ist der genossenschaftliche *Wohnungsbau* völlig zum Stillstand gekommen. Während von 1926 bis 1932 jährlich 15 bis 19 Prozent aller in der Schweiz neu erstellten Wohnungen von gemeinnützigen Genossenschaften erstellt wurden, sank dieser Prozentsatz in den Jahren 1933 bis 1937 auf 4, 3 und 2 Prozent und später beinahe auf Null.