Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 20 (1945)

Heft: 6/7

Vereinsnachrichten: Verbandsnachrichten

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: 25.12.2025

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

in der Verbandszeitschrift «Das Wohnen» berichten würden. Die andern Baugenossenschaften hätten von solchen Mitteilungen Gewinn. Mit dem folgenden Beispiel sei ein Anfang gemacht:

An einem Mehrfamilienhaus waren die äußern Fensterseiten mit Ölfarbe renoviert worden, weil der alte Anstrich abgewittert war. Der Neuanstrich war sorgfältig ausgeführt worden und hatte ein gutes Aussehen. Nach Ablauf eines Winters begann der Anstrich an einzelnen Fenstern abzublättern. Wieso war dieser Schaden entstanden? Die Untersuchung ergab vorerst, daß die Schäden zur Hauptsache an den Bad- und Küchenfenstern vorkamen, während die Zimmerfenster nur in wenigen Fällen Schäden aufwiesen. Im weiteren ließ sich feststellen, daß alle Fenster mit Anstrichschäden im vergangenen Winter stark geschwitzt hatten. Die doppelt verglasten Fenster von Bädern und Küchen hatten die Bildung von Schwitzwasser nicht verhüten können. Das Schwitzwasser war dann von innen her ins Fensterholz eingedrungen und hatte den frischen Anstrich nach außen abgestoßen. Auf diese Weise war der neue Anstrich zerstört worden.

Diese Verhältnisse sind bei einer äußeren Fensterrenovation zu berücksichtigen, indem mindestens in feuchten Räumen, wie Bädern, Küchen und Waschküchen, die Fenster gleichzeitig auch innen sowie bei Doppelverglasung zwischen den Scheiben neu gestrichen werden. Jedenfalls ist so zu verfahren, wenn der alte Innenanstrich nicht tadellos erhalten ist. Durch den innern Neuanstrich wird das Schwitzwasser vor dem Eindringen in das Holz abgehalten und damit der äußere Anstrich vor Zerstörung bewahrt.

Spätere Fensterrenovationen, die nach diesem Prinzip durchgeführt wurden, hatten keine Anstrichschäden mehr. Der Erfolg war sichtlich eingetreten.

Von Bedeutung ist auch der Zeitpunkt, in dem renoviert wird. Die Malerarbeit soll möglichst im Sommer ausgeführt werden, damit der Neuanstrich vor dem Auftreten von Schwitzwasser gehörig erhärten kann. Der harte Anstrich ist gegen Schwitzwasser widerstandsfähiger als der frische weiche Neuanstrich.

Solche Beispiele von Bauschäden kommen in der Verwaltung von Baugenossenschaften ziemlich häufig vor. Sie zeigen sich in verschiedener Gestalt an Baumaterialien, Baukonstruktionen oder Apparaten. Ein Erfahrungsaustausch darüber ist für alle Baugenossenschaften nützlich, und es ist gerade ein Vorzug der Baugenossenschaften, daß sie die Möglichkeit dazu haben. Es werden sich zwar nie alle Bauschäden vermeiden lassen, aber es ist schon viel erreicht, wenn die gleichen Fehler nicht wiederholt werden.

E. Hörnlimann.

Schweizerischer Familiengärtnerverband

Der Schweizerische Familiengärtnerverband hielt in Basel seine 13. Delegiertenversammlung ab. Dem Verband sind heute 30 000 Familiengärtner angeschlossen. Die Versammlung stimmte einer Resolution zu, in der die Verwirklichung ihres alten Postulates auf Sicherung von Dauerpachtland durch die eidgenössische Gesetzgebung verlangt wird. Einstimmig wurde der Beitritt zur Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung beschlossen und den Untersektionen der Anschluß an die zuständigen Regionalplanungsgruppen empfohlen. Am Mittagessen, an dem die Gäste durch den Präsidenten des Organisationskomitees, Schoeffel, begrüßt wurden, sprachen Roth (Bern) sowie Dr. Martini vom Eidgenössischen Kriegswirtschaftsamt, der über die heutige Ernährungslage und die Importverhältnisse in einem Lichtbildervortrag referierte.

VERBANDSNACHRICHTEN

Verein für Wohnungswesen und Bund der Wohngenossenschaften in Basel

An der vom Präsidenten Direktor E. Zulauf geleiteten gut besuchten Generalversammlung wurden die geschäftlichen Traktanden rasch erledigt. Die Rechnung des Bundes schließt mit einem Überschuß von Fr. 1410.15 ab. Die Anteilscheine können mit 4 Prozent verzinst werden. Einem Vorschlag, der Schweizer Spende Fr. 500.— zukommen zu lassen, wird einmütig zugestimmt. Dem Bund gehören heute 29 Wohngenossenschaften und der ACV beider Basel an, die zusammen über 2919 Wohnungen verfügen.

Bei den Wahlen wird der bisherige Vorstand mit E. Zulauf (Direktor ACV) als Präsident einstimmig bestätigt, dazu werden zwei Vertreter neuer Genossenschaften in denselben gewählt.

Sodann referierte *Dr. A. Schnurrenberger,* Vizedirektor der Genossenschaftlichen Zentralbank, in interessanter und instruktiver Weise über das Thema: *Die finanziellen Grundlagen der Wohngenossenschaften.* Er führte unter anderm aus:

Die Finanzgebarung einer Wohngenossenschaft wird, wie diejenige einer Gemeinde, eines Kantons oder des Bundes, weitgehend von den Aufgaben bestimmt, die sie zu erfüllen hat.

Für die Erfüllung der ersten Aufgabe, den Genossenschaftern gesunde und billige Wohnungen zu beschaffen, hat sich die Bewegung kraftvoll eingesetzt. So sind zum Beispiel in Basel im Jahre 1944 von 772 neuerstellten Wohnungen 286, in Zürich von 1951 über 860 durch Baugenossenschaften errichtet worden. Im Vordergrund stehen die Drei- und Vierzimmerlogis. Dabei läßt sich feststellen, daß die Durchschnittsmiete der im letzten Jahre bezogenen Drei- bis Vierzimmerwohnungen bei den Wohngenossenschaften rund 700 Franken unter derjenigen von Privatwohnungen liegen. Der private Wohnungsbau setzt da im allgemeinen erst bei den Miet-

preislagen, wo der genossenschaftliche aufhört, ein. Die Aufgabe der neuen Wohngenossenschaften erschöpft sich aber nicht nur in der Bereitstellung von billigen Wohnungen. Sie müssen auch mitarbeiten an der Lösung der sozialen Frage, zu der wir im Wohnungssektor über das Familien-Einfamilienhaus, die Siedelung, gelangen. Tatkraft, Lebensfreude und Familiensinn wird durch schönes Wohnen gefördert.

Diese Tendenzen wirken sich manchmal auf die finanzielle Struktur der Wohngenossenschaften aus. Die Wünsche müssen mit den Einnahmen in Einklang gebracht werden. Bei der Beratung mit dem Architekten ist es notwendig, daß der Bauherr selbst wissen muß, was und wie er bauen will, und daß er die Führung nicht aus der Hand läßt. Im genossenschaftlichen Wohnungsbau darf kein Platz für Experimente sein. Leerwohnungsbestände in normalen Zeiten, umfassende, über Durchschnitt liegende Reparaturen sind die Folgen des Experimentierens. Die Möglichkeit eines guten Ausbaus der Wohnungen und der Ansetzung von niederen Mietzinsen hängt heute in weitgehendem Maße von der Höhe der staatlichen Beiträge ab. So hat denn auch der Bund während der Wohnungsverknappung 1919/21 den Wohnbau mit Subventionen im Betrage von 32,5 Millionen und in derjenigen von 1943 bis heute mit rund 33,6 Millionen Franken unterstützt. Die kantonalen Subventionen betragen in Basel maximal 27 bis 28 Prozent. Die Bilanzen der neuen Wohngenossenschaften weisen heute eine große Schuldenlast und wenig Eigenkapital auf. Die Hauptaufgabe der Vorstände wird daher darin liegen, die Verwaltung von Anfang an gut zu organisieren und allen Mitgliedern einzuprägen, daß sie nunmehr über das Wohl und Wehe der Siedlung in genossenschaftlichem Geist zu entscheiden haben. Der Kassier muß sich von allem Anfang an, das heißt schon in der Bauperiode, bemühen, Liquidationsstörungen im Zeitpunkte der Bauvollendung zu vermeiden.

Es darf festgestellt werden, daß bei den meisten alten Wohngenossenschaften das Rechnungswesen planmäßig aufgebaut ist, daß diese ihre dunklen Zeiten fast ausnahmslos hinter sich haben und auf dem Wege sind, die notwendigen Sicherungen gegen allfälligen spätern Leerwohnungsbestand, Renovationsarbeiten, Kapitalzinserhöhungen usw. zu treffen. Von den 18 unserer Sektion angeschlossenen alten Genossenschaften haben bis 1945 17 über 10 Prozent und drei sogar über 20 Prozent der Erstellkosten amortisiert. Die flüssigen Mittel sind zum Teil allerdings gering. Nach dem Grundsatz «Die Schuldentilgung bildet die bestverzinsliche Anlage» hat diese Politik sicher ihre Berechtigung. Anderseits dürfte es sich empfehlen, für absehbare Reparaturen und bei Genossenschaften mit eigenen Depositenkassen auch für allfällige Rückzüge die in Frage kommenden Beträge bereitzustellen.

Bei der Betriebsrechnung muß unter allen Umständen darauf geachtet werden, daß die Einnahmen (Mietzinse) so festgesetzt werden, daß sie zur Deckung der effektiven Ausgaben und der notwendigen Abschreibungen sowie der Rückstellungen ausreichen. Hier ergeben sich Fragen, die sich unter dem Stichwort «angemessener Mietzins» zusammenfassen lassen. Bei einem Vergleich zwischen dem ursprünglichen Anlagewert der Immobilien und dem Mietertrag ist festzustellen, daß die Mietzinseinnahmen der bestehenden Genossenschaften zwischen 5 und 7 Prozent der Anlagekosten schwanken. Die Kurve steigt aber, wenn wir die heutigen, um die Amortisationen verminderten Anlagekosten mit den Mietzinseinnahmen vergleichen.

Die heute feststellbare finanzielle Stärkung der Wohngenossenschaften ist erfreulich. Es stellt sich auch die Frage, ob die Überschüsse zu Zinsermäßigungen oder zur finanziellen Stärkung verwendet werden sollen. Wo eine genügende Konsolidierung der Bilanz- und Betriebsrechnung noch nicht erreicht ist, dürfte der Weg vorgezeichnet sein. Eine eingehendere Prüfung ist notwendig, wenn die Genosenschaft an diesem Ziele angelangt ist. Bei der gutgeleiteten Familienheim-Genossenschaft Zürich zum Beispiel verminderten sich die jährlichen Zinslasten durch die Ermäßigung der Hypothekarzinssätze von 1936 bis 1942 um rund Fr. 76 000.—. Hiervon wurde mehr als die Hälfte zur Mietzinsverbilligung, der Rest für Fondseinlagen und zur Schuldentilgung verwendet. Im Jahre 1936 betrugen dort die Mietzinseinnahmen 6,64 Prozent und die durchschnittlichen Passivzinsen 4,09 Prozent der Anlagekosten; die Differenz betrug 2,55 Prozent, im Jahre 1942 aber 6,3 und 3,81 Prozent, Differenz = 2,49 Prozent.

Bei den neuen Wohngenossenschaften erfolgt die Festsetzung der Mietzinse im Einklang mit den Vorschriften der Mietpreiskontrolle. Der zulässige Maximalsatz wird heute in Basel mit 6 Prozent bezeichnet. Dies ermöglicht eine $3^1/_2$-prozentige Verzinsung der ersten Hypothek, eine $3^3/_4$prozentige der zweiten Hypothek und eine 4prozentige der Anteilscheine. Abschreibung und Unterhaltskosten können mit je 1 Prozent der Nettobaukosten, Verwaltungsauslagen mit 3 Prozent der Mietzinseinnahmen eingesetzt werden. Dazu kommen Steuern und Abgabenbeträge. Für Risiken (Leerwohnungsbestand) verbleiben etwa 5 Prozent des Mietertrages, was einem Jahresmietzins von $1^1/_2$ bis 2 Wohnungen einer mittleren Wohngenossenschaft entspricht. Der Referent hegt bei allem Verständnis für niedrige Mietzinse Bedenken, daß der Satz von 6 Prozent zu tief liegt. Bern und Zürich haben bei ungefähr gleichen Subventionsleistungen einen $6^1/_4$- bis $6^1/_2$prozentigen Maximalzinssatz bewilligt.

Sicher ist es für die Leitung einer Wohngenossenschaft viel leichter und dankbarer, Fonds anstatt Schulden zu verwalten, Mietzinssenkungen zu bewilligen, als unter den ersten zu sein, die gezwungen sind, Mietpreiserhöhungen zu verlangen oder, wie Präsident Straub schrieb, eine «Wohnsteuer» zu erheben, als in der Folge ein «Wohnopfer» eintreiben zu müssen.

er.

FERIENZEIT

Einige Vorschläge für Picknickproviant

Wie gerne werden in der Ferienzeit bei gutem Wetter Ausflüge unternommen! Was gibt es dabei Schöneres, als nach ausgiebiger Wanderung an einem stillen Schattenplatz zu rasten und sich an dem mitgebrachten Proviant zu stärken. Je nachdem, was die Mutter an Gutem in den Rucksack versenkte, wird die Freude des ganzen Tages dadurch noch gesteigert werden.

Folgende Ratschläge möchten Ihnen als Anregungen für