

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 24 (1949)

**Heft:** 3

**Artikel:** Kleine Chronik aus der Volkswirtschaft

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102061>

#### 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:** 23.02.2026

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

Institutionen der Genossenschaft benutzt, und die Genossenschaft erfüllt ihren Zweck um so besser, je größer die Leistung für ihre Mitglieder ist.

Bei der Baugenossenschaft besteht die Leistung darin, daß sie dem Mitgliede eine Wohnung zu möglichst niedrigem Mietzins zur Verfügung stellt. Der Mietzins wird meist schon vor Baubeginn und auf Jahre hinaus, theoretisch für die Lebensdauer des Hauses, festgelegt. Eine Änderung ist mit großen Schwierigkeiten verbunden. Insbesondere bei allen Wohnungen, die mit Bundessubventionen erstellt worden sind oder erstellt werden, würde es nicht genügen, daß die Mietpreiskontrolle einen Aufschlag genehmigt. Die Subventionen sind unter der Bedingung gegeben worden, daß die vorgesehenen Mietzinse eingehalten werden, und es müßte deshalb für eine Erhöhung auch noch die Bewilligung der subventionierenden Behörden eingeholt werden. Außerdem werden die Genossenschaften mit Mietzinsreduktionen immer sehr vorsichtig sein müssen, weil es später nicht so leicht sein wird, sie wieder zu erhöhen.

Es liegt darum nahe, den Mietzins zunächst einmal sehr vorsichtig unter Einrechnung aller Risiken (Hypothekarzins, Reparaturkosten, Steuern und Abgaben, Mietzinsausfall usw.) festzusetzen und die Korrektur durch Rückvergütungen vorzunehmen, wenn die Ausgaben kleiner sind, als angenommen wurde.

Was geschieht aber, wenn die Mietzinse zu niedrig angesetzt wurden? Das Betriebsdefizit muß aus den Reserven gedeckt werden, und, wenn diese nicht genügen, aus dem Anteilkapital. Nehmen wir den Fall, daß keine Reserven mehr vorhanden sind und das Betriebsdefizit ein Viertel des Anteilkapitals ausmacht. Dieses muß um ein Viertel abgeschrieben werden. Es dürfen dem Mitglied, das seine Anteile kündigt, nur noch drei Viertel ausbezahlt werden, vorausgesetzt, daß er voll einbezahlt hatte. Die Genossenschaft braucht aber das volle Anteilkapital. Sie wird also beschließen müssen, jedes Mitglied habe das verlorene Viertel nachzuzahlen. *Praktisch läuft es darauf hinaus, daß zu wenig bezahlte Mietzinse nachbezahlt werden müssen.* Den Verlust decken aber nur die Mitglieder, und zwar im Verhältnis der gezeichneten Anteile. Es bezahlt also nicht jeder Mieter den von ihm zu wenig bezahlten Betrag. Das ist ein Grund mehr, dafür zu sorgen, daß dieser Fall nie eintritt. Wenn Verluste auf Genossenschaftsanteilen sehr selten sind und mit diesen im allgemeinen gar nicht gerechnet wird, so liegt dies an der verantwortungsvollen Verwaltung der Genossenschaf-

ten ganz allgemein. Wir mußten dieses Beispiel aber anführen, weil sich daraus ergibt:

*Praktisch müssen zu wenig bezahlte Mietzinse nachbezahlt werden, wenn nicht genügend Reserven vorhanden sind. Die logische Konsequenz daraus ist, daß eine Rückvergütung zu viel bezahlter Mietzinse durchaus gegeben ist, wenn genügend Reserven vorhanden sind.*

Die Rückvergütung darf nicht mit der Verzinsung der Anteile verwechselt werden. Normalerweise muß die Verzinsung des Eigenkapitals im Mietzins eingerechnet werden. Ein Zins darf aber, wenn es die Statuten nicht überhaupt untersagen, nur dann gegeben werden, wenn es die Rechnung erlaubt. Er richtet sich nach dem einbezahnten Anteilkapital, hat also mit der Leistung der Genossenschaft nur insofern etwas zu tun, als ein Zinsausfall einer Nachzahlung auf den Mietzins gleichkommt.

Das Prinzip, die Mietzinse verhältnismäßig hoch anzusetzen, aber eine Rückvergütung zu gewähren, bietet der Baugenossenschaft wesentliche Vorteile. Jede Verwaltung weiß, wie unterschiedlich die Mieter die Genossenschaftsrechnung belasten. Vor allem entstehen große Unkosten bei häufigem Mieterwechsel. Vielerorts hat sich deshalb der Dauermieterrabatt eingebürgert. Manche Mieter verursachen wesentliche Unkosten durch unsorgfältige Behandlung des Mietobjekts oder durch Unverträglichkeit gegenüber den Nebenmietern. Andere bezahlen ihren Mietzins erst nach wiederholter Mahnung oder wenn sie betrieben werden oder gar der Ausweisungsbefehl vorliegt. Andere kommen ihren Verpflichtungen zur Einzahlung der Anteile nicht nach, usw.

Die Rückvergütung wird darum mit Vorteil davon abhängig gemacht, daß der Mieter alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag restlos erfüllt hat. Dadurch vermeidet man, daß die guten Mieter ständig für die schlechten ein Opfer bringen müssen.

Die Institution der Rückvergütung ist heute deswegen bei den Baugenossenschaften noch nicht sehr verbreitet und noch wenig ausgebaut, weil die meisten noch jung sind und vorerst die nötigen Reserven anlegen müssen. Man muß aber mit der Zukunft rechnen. Sie dürfen sich ihre Entwicklungsmöglichkeiten nicht verbauen lassen. Auch für sie ist die Vorlage über die Bundesfinanzreform kaum annehmbar, wenn nicht die Beschlüsse des Nationalrates betreffend die Besteuerung der Rückvergütungen und Rabatte der Genossenschaften revidiert werden.

Gts.

## Kleine Chronik aus der Volkswirtschaft

### Normalisierung der Konjunktur

In den Jahren nach dem Krieg konnte unsere Wirtschaft einen unerwarteten Aufschwung nehmen. Produktion und Beschäftigungsgrad nahmen überdimensionale Formen an. Die Zahl der Fabrikbetriebe hat gewaltig zugenommen, und beträgt heute 14 934. Die Zahl der in den Fabrikbetrieben be-

schäftigten Arbeitnehmer nahm innerhalb eines Jahres um 10 000 zu, 130 000 ausländische Saisonarbeiter wurden «importiert», um die sich anhäufenden Aufträge in Industrie und Baugewerbe zu bewältigen. Heute ist nun plötzlich ein Rückgang der Konjunktur eingetreten. Die Weltmarktpreise von wichtigen Gütern sinken. In der Schweiz wurden — obwohl

ein großer Teil der Saisonarbeiter über den Winter nach Hause gefahren ist — Ende Januar 15 544 *Arbeitslose* registriert. In Amerika hat die Arbeitslosigkeit ebenfalls stark zugenommen, sowie in Italien, in der deutschen Westzone, usw. Die schweizerische Textilindustrie hat, vor allem wegen der tschechoslowakischen Dumpingpreise mit Schwierigkeiten zu kämpfen, während die Maschinenindustrie infolge der wieder auflebenden internationalen Handelsbeziehungen noch auf Jahre hinaus Aufträge zu haben scheint. Die Uhrenindustrie beobachtet mit Besorgnis die Bestrebungen gewisser amerikanischer Uhrenfabrikanten, den Uhrenimport aus der Schweiz einzuschränken.

*Es wäre jedoch verfehlt, aus dieser Entwicklung auf eine nahende Krise zu schließen.* Vielmehr ist eine *Normalisierung der überspitzten Konjunktur* zu begrüßen. Wenn die übertriebenen Kapitalinvestitionen und die wie Pilze aus dem Boden geschossenen Handels- und Industrieunternehmungen, die alle möglichst rasch und viel verdienen wollten, heute nicht mehr die erwartete Rendite abwerfen, so ist immerhin beizufügen, daß beizeiten vor allzu optimistischen Neugründungen und Betriebserweiterungen gewarnt wurde, und Gewerkschaften und Konsumenten rechtzeitig eine Kontrolle der Investitionstätigkeit verlangt haben. Mit der Normalisierung der Wirtschaft verschwindet die Hast und das Gehetz, und die schweizerische Industrie kann der Erzeugung von Qualitätsprodukten vermehrte Aufmerksamkeit schenken. Eine Krisenpanik im heutigen Moment würde die Weltwirtschaft nur nachteilig beeinflussen, weshalb man sich vor zu großer Ängstlichkeit hüten soll.

#### *Ein wirtschaftlicher Unsinn*

Die gegenwärtige *Arbeitslosigkeit, vor allem im Bauwesen*, ist zum Teil witterungsbedingt. Immer mehr taucht aber auf den Arbeitgeberbescheinigungen der Arbeitslosen der «Mangel an Aufträgen» als Grund für die Betriebseinstellung auf. Auch dort, wo «schlechte Witterung» angegeben wird, mögen vielfach Kälte und Schnee ein willkommener Grund gewesen sein, den Betrieb, dem es an Aufträgen mangelt, einzustellen. Die Beschäftigung von Zehntausenden von Saisonarbeitern im Baugewerbe ist natürlich ein volkswirtschaftlicher Unsinn, wenn dann im Winter 15 000 schweizerische Bauarbeiter stempeln müssen. Die Erteilung der Bewilligungen an die Unternehmer zur Einstellung von Ausländern war zum Teil überstürzt. Man hat den Protesten der Bauarbeiter kein Gehör geschenkt. Die Gewerkschaften bemühen sich nun, die Arbeitsämter dazu zu bewegen, für das laufende Jahr die Erteilung von Einreisebewilligungen rigoros einzuschränken. Ein gestaffelter Baubeginn durch die Baugenossenschaften könnte ebenfalls eine gewaltige Erleichterung bieten.

Die ausbezahlten *Arbeitslosenunterstützungen* durch die Gewerkschaften betragen 1947 5,2 Millionen Franken, davon 85 Prozent an Bauarbeiter. Die Unterstützung reicht bei der heutigen Teuerung jedoch kaum zum Leben. So erhält ein Lediger mit einem normalen Tagesverdienst von Fr. 21.20 eine Unterstützung von Fr. 8.40, ein Familienvater Fr. 13.10. Das bedeutet bei einigen Wochen Arbeitslosigkeit die Armentgenössigkeit. Dabei sind dann erst noch die «Karenztag» als «Selbstbehalt» zu tragen. Ein wirtschaftlicher Unsinn ist es, Millionen für das «Feiern» auszugeben, statt durch planmäßige Lenkung den Arbeitern Vollbeschäftigung zu sichern.

#### *Wer bezahlt die Schulden des Bundes?*

Der Nationalrat hat die Umsatzsteuer für weitere 20 Jahre bewilligt, ebenso wurde grundsätzlich die Einführung einer Tilgungssteuer beschlossen. Es zeigte sich, daß gerade die-

jenigen Kreise, die am meisten von den durch den Bund während des Krieges in die Wirtschaft hineingepumpten Milliarden profitiert haben, nun nichts von einer solidarischen Tilgung der Bundesschulden wissen wollen. Die Konsumgenossenschaften bezeichnen die Vorlage wegen der Besteuerung der Rückvergütung, die kein Geschäftsgewinn ist, sondern nur eine Rückerstattung von zu viel einbezahlten Beträgen darstellt, als unannehbar. Auch der Gewerkschaftsbund und die Linkskreise behalten sich eine endgültige Stellungnahme vor. Der Ständerat erhält nun Gelegenheit, sich zu den nationalrätslichen Vorschlägen zu äußern.

Die grundsätzliche Stellungnahme der Konsumentenorganisationen ist verständlich. Die Konsumgenossenschaften haben 1947 dem Staat 5 Millionen Fr. Steuern abgeliefert. Das ist eine Million mehr als die vorhandenen Überschüsse nach Auszahlung der Rückvergütung. Dabei spricht die Gewerbepresse ganz unverfroren von der «Steuerfreiheit» der Genossenschaften.

#### *Genossenschaftliche Zentralbank*

Man erzählt sich, daß zu Zeiten der «Pioniere von Rochdale» die Unternehmer hämisch über die Idee der ersten Konsumgenosschafter gelächelt haben, eine eigene Bank zu gründen. Der Jahresbericht der Genossenschaftlichen Zentralbank verzeichnet einen Reinertrag von 1 447 491 Franken. 400 000 Fr. werden in den Reservefonds eingezahlt, 766 000 Franken dienen zur Verzinsung der Anteilscheine, welche um 2 227 000 Fr. zugenommen haben und heute 19,5 Millionen Franken ausmachen. Die Bilanzsumme beträgt 231 Millionen Franken, und der Umsatz über 3 Milliarden Fr. Der Jahresbericht von Direktor Küng fand in der Presse starke Beachtung.

#### *Der schweizerische Außenhandel im Januar 1949*

|         |                      |                 |
|---------|----------------------|-----------------|
| Ausfuhr | 3 394 Wagen zu 10 t  | 251,6 Mill. Fr. |
| Einfuhr | 54 583 Wagen zu 10 t | 663,3 Mill. Fr. |

Die Außenhandelsbilanz der Schweiz ist immer passiv, mit ganz wenigen Ausnahmen, das heißt es wird mehr vom Ausland bezogen als ausgeführt. Die *Zahlungsbilanz* ist trotzdem positiv. (Kapitaleinkommen von ausländischen Investitionen, Fremdenverkehr usw.)

Der Handel mit den Vereinigten Staaten von Amerika zeigt eine interessante Entwicklung:

|      | Ainfuhr aus USA | Ausfuhr nach USA |
|------|-----------------|------------------|
| 1938 | 125,3 Mill. Fr. | 90,7 Mill. Fr.   |
| 1948 | 954,5 Mill. Fr. | 455,7 Mill. Fr.  |

Gegenwärtig fahren elf Hochseefrachter unter Schweizer Flagge. Zwei weitere Frachter für die Schweiz sind in England im Bau.

#### *Neuer sozialer Kurs in Amerika*

Präsident Truman erklärte, er werde unter allen Umständen auch gegen die Interessen gewisser Gruppen seinen Plan für eine progressive Sozialgesetzgebung durchzuführen versuchen. In den nächsten Wochen wird er dem Kongreß eine Botschaft vorlegen, in der er die Einführung der zwangsweisen Krankenversicherung verlangen wird.

#### *... und neue Wirtschaftspolitik?*

Der Verwalter der Europahilfe (Marshallplan), Hofmann, erklärte, die amerikanische Wirtschaft müsse sich eine Verdreifachung der Importe als Ziel setzen, um den Handelspartnern einen Ausgleich ihrer Zahlungsbilanzen zu ermöglichen. Bisher tendierte die Wirtschaftspolitik fast aller Staaten

ten daraufhin, möglichst viel auszuführen und die Einfuhr möglichst einzuschränken.

#### *Wohnungsbau hinter dem «eisernen Vorhang»*

Exchange meldet aus der Sowjetunion: Nachdem eine kürzliche Regierungsverordnung wieder privaten Hausbesitz ermöglicht, sind jetzt die Staatsbanken ermächtigt worden, an Baufirmen für die Errichtung von Wohnhäusern für den Ver-

kauf an Privatpersonen Vorschüsse zu gewähren. Es handelt sich dabei um gewisse Standardtypen. Manche Kleinhäuser haben nur einen Wohnraum, während die größeren Typen aus fünf Zimmern bestehen. Diese Neubauten sind meist auf zwei- bis dreijährige Ratenzahlungen erhältlich, aber es sollen auch langfristige Kredite gewährt werden. Privatpersonen können im übrigen künftig auch Althäuser aus Staatsbesitz erwerben.

-is.

## VON DEN MIETERN — FÜR DIE MIETER

### Fragekasten

Sie fordern in Nummer 1 1949 vom «Wohnen» Ihr Leser zur Mitarbeit auf. So möchte ich diese Gelegenheit benützen, eine Frage aufzuwerfen, die mich schon häufig beschäftigt hat.

An dieser Stelle wurde auch schon über das Waschküchenproblem diskutiert und die Frage der Einrichtung zentraler Waschküchen gestellt. Eines der stichhaltigsten Gegenargumente ist wohl das, daß es so manches gibt, das rasch ausgewaschen werden muß, und daß, namentlich bei Familien mit vielen Kindern und kleinen Einkommen nicht so viel Wäsche vorhanden ist, daß man alles bis zur großen Wäsche zusammenkommen lassen kann. Und auch da, wo die Waschküche häufig genug benutzt werden könnte, nimmt man nicht gerne die Mehrarbeit des Waschkücheneuerns und -putzens auf sich, wenn es zu umgehen ist. Dies zum großen Leidwesen der Verwaltungen, denen das Waschen in Küche und Bad ein

Dorn im Auge ist, vermutlich wegen der Feuchtigkeit.

Ich frage mich nun, ob es nicht Mittel und Wege gibt, diesem Zustand abzuhelfen? Ich glaube kaum, daß sich die Mehrzahl der Frauen dazu bewegen läßt, auf ihre Kleinwäsche zu verzichten; aus oben genannten Gründen sind viele, die auch den guten Willen hätten, dazu nicht in der Lage. Bliebe nur noch die Möglichkeit, diesen Zustand gewissermaßen zu «legalisieren». Ich möchte an die Fachleute die Frage stellen, ob dies durch gewisse bauliche Vorkehrungen nicht möglich wäre?

Sollte dies der Fall sein, so könnte man, meiner Ansicht nach, auf die bisher üblichen Waschküchen zugunsten einer zentralen Waschküche verzichten.

Wer spricht sich aus?

K. K.

## AUS UNSEREN SEKTIONEN



### **Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen**

*Einladung zur ordentlichen Generalversammlung*

*Samstag, den 2. April 1949, 14.30 Uhr*

*Restaurant «Kaufleuten», Konzertsaal, Eingang Talacker*

*Traktanden*

1. Wahl von Stimmenzählern
2. Protokoll der Generalversammlung vom 21. Februar 1949
3. Jahresbericht und Jahresrechnung
4. Bericht der Rechnungsrevisoren

5. Wahlen: a) des Vorstandes

b) der Rechnungsrevisoren

6. Anträge und Motionen von Mitgliedern

7. Referat von Herrn Regierungsrat Jakob Kägi:

«Der zukünftige Wohnungsbau», anschließend Diskussion.

Wir erwarten zahlreiches und pünktliches Erscheinen.

Für den Vorstand:

Der Präsident: Baldinger.

Der Aktuar: Baumann.

## Jahresbericht 1948

Das Jahr 1948 war für die Genossenschaften gekennzeichnet durch eine Herabsetzung der Bundessubventionen und durch eine verschärzte Handhabung der Subventionsbestimmungen. Die Bundesbehörden und vor allem die privaten Hausbesitzer erachteten den Zeitpunkt als gekommen, um den subventionierten Wohnungsbau einzudämmen und

den Weg für den selbsttragenden Wohnungsbau zu öffnen, obschon im Jahre 1948 der Baukostenindex bis zum Monat August noch anstieg und die private Bautätigkeit weiter zurückging. Die Verschärfung der Subventionspraxis hatte zur Folge, daß neu erstellte Wohnungen im «sozialen Wohnungsbau» nun Mietzinse erfordern, welche sich für Arbeiter- und