

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **3 (1928)**

Heft 4

PDF erstellt am: **16.08.2024**

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

### **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Unter den gleichen Voraussetzungen wird die Abgabe auch auf Stammkapitalanleihen inländischer Genossenschaften nicht erhoben.

Inländische Genossenschaften sind von der Entrichtung der Abgabe befreit, solange das einbezahlte Stammkapital den Betrag von zehntausend Franken nicht erreicht.

Sobald die Voraussetzungen der Steuerbefreiung dahinfallen, sind die gemäss Abs. 2 bis 4 nicht erhobenen Abgaben nachzuentrichten.»

Danach ist Voraussetzung der Steuerfreiheit für die Baugenossenschaften:

- 1) die Absicht der Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen;
- 2) Ausschluss jedes Erwerbszweckes; (die unter der Flagge von Baugenossenschaften segelnden Unternehmer-Genossenschaften, die auf Erwerb ausgehen, sind daher nicht steuerfrei);
- 3) Beschränkung der Verzinsung des Anteilscheinkapitals auf höchstens 5%;
- 4) Ausschluss der Gewährung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaftsorgane;
- 5) Bestimmung in den Statuten, dass bei Auflösung der Genossenschaft der nach der Rückzahlung des Anteilscheinkapitals verbleibende Teil des Gesellschaftsvermögens auch wieder der Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen zugewendet werden müsse.

Jede Bau- und Wohngenossenschaft sollte daher eine Nachprüfung ihrer Statuten auf ihre Uebereinstimmung mit den obigen Vorschriften vornehmen und, wenn in ihnen nicht eindeutig diese Grundsätze enthalten sind, durch eine Statutenrevision auch formell die Voraussetzungen der Bundesgesetzgebung für die Erreichung der Steuerfreiheit bestellen. Es ist mit Sicherheit zu erwarten, dass die eidg. Steuerverwaltung bei der Nachprüfung dieser Voraussetzungen nicht allein auf die tatsächliche Einhaltung dieser Grundsätze, sondern auch auf die rechtliche Uebereinstimmung der Statuten mit den gesetzlichen Anforderungen abstellen wird und muss. Es liegt nun sonach bei den Genossenschaften, dahin zu wirken, dass die erreichten Verbesserungen des Stempelsteuergesetzes sich in der Praxis auch finanziell günstig auswirken.

Die Referendumsfrist für das abgeänderte Stempelsteuergesetz ist am 27. März 1928 unbenutzt abgelaufen. Der Bundesrat wird in nächster Zeit die nötigen Ausführungsvorschriften erlassen.

## Die Aussichten des stadtzürcherischen Wohnungsmarktes im Jahre 1928

In den letzten 3 Jahrzehnten war die Wohnbautätigkeit am grössten in den Jahren 1897, 1911/12 und 1926. Jedes dieser 4 Jahre brachte der Stadt einen Zugang von rund 2000 Wohnungen. Diese Höchstleistungen werden erheblich übertroffen durch das Jahr 1927, das mit nahezu 2500 Wohnungen einen neuen Rekord aufstellt. Nach Berücksichtigung der Abgänge ist mit einem Reinzuwachs von 2350 Wohnungen zu rechnen. Trotz dieses ausserordentlichen Wohnungsangebotes hat sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen innert Jahresfrist nur um etwa 100 vermehrt. Die Vorratsziffer ist von 0,4 auf 0,6 Prozent gestiegen.

Ueber die Aussichten für das Jahr 1928 äussert sich der Direktor des Statistischen Amtes der Stadt Zürich, Herr C. Brüscheiler, in den «Zürcher Statistischen Nachrichten» folgendermassen: Die vorteilhafte Wirtschaftslage des Jahres 1927 brachte vermehrte Erwerbsmöglichkeiten und im Zusammenhang damit einen Wanderungsgewinn von rund 5000 Personen, namentlich von berufstätigen Männern. Durch die Zuwanderung und die vermehrten neuen Haushaltsgründungen nahm der Wohnungsverbrauch einen viel

grösseren Umfang an als in den früheren Jahren. Im Jahre 1927 sind rund 400 Wohnungen mehr besetzt worden als im Vorjahre, obgleich der Verbrauch damals schon ausserordentlich hoch war. Unsere vorjährigen Berechnungen haben zu dem Ergebnis geführt, dass ausser dem laufenden Jahresbedarf noch ein ungestilltes Bedürfnis für etwa 500 Wohnungen aus der Zeit der Wohnungsnot vorhanden sei. Dieses latente Wohnungsbedürfnis konnte im Jahre 1927 allem Anscheine nach gedeckt werden; für die Zeit von 1917 — mit welchem Jahr die Wohnungsnot begann — bis Ende 1927 verzeichnen wir einen Nettozuwachs von rund 10,000 Wohnungen, der nun ziemlich gleich gross ist wie der reine Haushaltszuwachs. Der Ausgleich zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsbedarf wäre damit zum erstenmal seit 11 Jahren wieder hergestellt, was auch darin zum Ausdruck kommt, dass Ende 1927 ein gleich grosser Wohnungsvorrat vorhanden ist wie zu Anfang des Jahres 1917 (je rund 300 Wohnungen.) Im Jahre 1928 ist also in der Hauptsache nur noch der laufende Jahresbedarf zu decken. Wahrscheinlich steht auch für 1928 wieder eine hohe Heiratsfrequenz bevor; hält eine günstige Wirtschaftslage an, so wird auch die Zuwanderung neuen Familiengewinn bringen. Mit einiger Bestimmtheit kann angenommen werden, dass das heutige Sichtangebot dem Wohnungsbedarf des Jahres genügen wird. Dieses Sichtangebot beträgt rund 2200 Wohnungen. Mit den freigestellten Wohnungen wird das Angebot jedenfalls grösser sein als die Nachfrage, sodass für 1928 eine weitere Entspannung des Wohnungsmarktes zu erwarten ist.

## HYPOTHEKAR-WESEN

**Kanton Zürich.** Das Rechnungsergebnis der Zürcher Kantonalbank pro 1927 ist ein sehr günstiges. Nach Vornahme von Abschreibungen verschiedener Art, ergibt sich ein Jahresgewinn von 6,310,731 Fr. (1926: 5,222,417 Fr.) Hievon gehen ab 3,069,583 Fr. für die Verzinsung des erhöhten Grundkapitals. Mit Einschluss von Wiedereingängen an frühere Abschreibungen und des Gewinnvortrages vom Vorjahr beträgt der verfügbare Gewinn 3,617,685 Fr. (1926: Fr. 3,536,414) Davon werden 367,685 Fr. auf neue Rechnung vorgetragen. Die verbleibenden 3,250,000 Fr. (1926: 3,000,000 Fr.) sind gemäss § 54 des Bankgesetzes wie folgt zu verteilen:

50% dem Reservefonds	Fr. 1,625,000
40% der Staatskasse	Fr. 1,300,000
10% dem Kantonalen gemeinnützigen Hilfsfonds	Fr. 325,000

Der Bankrat hat, im Bestreben, den Hypothekarschuldnern nach Möglichkeit entgegenzukommen und zur Erleichterung der Lage auf dem Wohnungsmarkt etwas beizutragen, beschlossen, für die bestehenden Schuldbriefe, die den Betrag von 50,000 Fr. nicht übersteigen, den Zinsfuss mit Wirkung ab 1. April 1928 von 5¼% auf 5% zu reduzieren. Für Schuldbriefe bis 25,000 Fr. ist diese Zinsfussreduktion schon früher eingetreten.

**Kanton Bern.** Die Direktion der Hypothekarkasse des Kantons Bern hat beschlossen, dem demnächst einzuberufenden Verwaltungsrat die Ermässigung des Zinsfusses der Hypothekardarlehen bis und mit Fr. 50,000 auf 5 Prozent ab Zinstag 1928 zu beantragen. Dieser Zinsabbau wird in der Regel eine Verminderung der Annuität um ¼ Prozent zur Folge haben. Der ermässigte Zinsfuss soll in gleicher Weise für neue Darlehen gelten. Von dieser Massnahme würden ungefähr neun Zehntel der Schuldner der genannten Kasse Nutzen ziehen.

**Kanton St. Gallen.** Die Bankkommission der Kantonalbank St. Gallen ermässigte den Zinsfuss für feste Hypotheken mit landwirtschaftlichem oder Wohnzweckcharakter auf 5%.

## MIETWESEN

**Kanton Luzern.** Das Obergericht hat einen Hausbesitzer wegen fortgesetzten Mietzinswuchers zu einer Busse von 500 Fr. und zu 10 Tagen Gefängnis verurteilt. Das Bezirksgericht hatte 800 Fr. Busse und Gefängnisstrafe im Wiederholungsfall ausgesprochen. Durch diesen Urteilsspruch wurde andern Kantonen gezeigt, wie die Gerichte vorgehen sollten, um unerhört hohen Mietzinsansprüchen, die unter Ausnützung der Notlage von Mietern gefordert werden, wirksam entgegenzutreten. Hoffentlich findet das Beispiel auch im Kanton Zürich Nachahmung.

**Kanton Zürich.** Die kantonsrätliche Kommission für die Beratung des Gesetzes über den amtlichen Wohnungsnachweis hat beschlossen, eine Bestimmung über die Bestrafung des Mietwuchers (vgl. Mitteilung in No. 2 des III. Jhg., Febr. 1928) in das Gesetz nicht aufzunehmen. Dagegen wird das Postulat gestellt, es sei die Regierung einzuladen, beförderlich Bericht und Antrag einzubringen, ob das Strafgesetzbuch durch einen Artikel betreffend die Bestrafung des Mietwuchers zu ergänzen sei. — Will man wirklich ernstlich den Mietwucher bekämpfen, so darf allerdings mit dem Erlass eines Gesetzes nicht mehr gezögert werden.

## Albert Hintermeisterfond

Bald jährt es sich zum 1. Mal, seit die grosse Trauergemeinde dem verdienten Kämpfer und Förderer der Baugenossenschaftsbewegung, Albert Hintermeister, dem Präsidenten der Allg. Baugenossenschaft Zürich, die letzte Ehrung erwies. Die herzlichen Abschiedsworte, die damals von Genossenschaft, Gewerkschaft und Partei gesprochen wurden, erinnerten einmütig an seinen edlen Charakter, an seine Bemühungen, die vor allem darin gipfelten, den wirtschaftlich Schwachen helfend zur Seite zu stehen. Besonders nahm er sich den Aermsten der Armen an, und keiner, welche bei ihm Rat oder Hilfe suchte, wurde von ihm abgewiesen.

Zur Ehrung seiner Person, und um einen seiner langjährigen Wünsche zu verwirklichen, hat der Vorstand der A. B. Z. einen Fond, den Albert Hintermeisterfond, geschaffen. Dieser bezweckt, unverschuldet in Not oder Bedrängnis geratenen Mietern mit einer einmaligen Beihilfe helfend zur Seite stehen.

Die näheren Bestimmungen des Fond sind in der Hauptsache die Folgenden.

Zur Milderung der Mietzinslasten von finanziell schwachen Mietern wird ein Fond gebildet. Die Grundsätze sind unabänderlich, so lange der Fond seinen Zweck erfüllen kann. Der Fond wird gegründet durch eine einmalige Einlage. Er wird durch Zuweisung aus der Genossenschaftskasse und durch Geschenke auf eine Minimalhöhe von 10,000 Fr. erhöht.

Aus dem Kapitalzinssertragnis werden jährlich am 24. Dezember an finanziell schwache Mieter in Form einer Reduktion des folgenden Jahresmietzins Beiträge von mindestens 10 und höchstens 30% des Jahrmietzins verteilt. Ein unterstützter Mieter kann erst nach verflissenen drei Jahren eine weitere Unterstützung beziehen.

Die Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit hat nach folgenden Gesichtspunkten zu erfolgen. Massgebend ist nicht nur der empfangene Lohn der ganzen Familie, sondern dieser im Verhältnis zum minimal erforderlichen Aufwand der Familie, wobei die Anzahl der minderjährigen Kinder oder in Schulen auszubildende tüchtige Nachkommen, Krankheit, Arbeitslosigkeit (unverschuldet), eine grosse Rolle spielen. Es werden nur arbeitsame, ehrliche, friedfertige Mieter mit einwandfreiem Lebenswandel und guter Haushaltung unterstützt.

Die Geschäftsleitung weist auf Vorschlag einer Kommission die Beiträge an.

Mit der Veröffentlichung des Albert Hintermeisterfond gibt der Vorstand allen Freunden und Gönnern der A. B. Z. Gelegenheit, den guten Zweck dieses Fond durch einen freiwilligen Beitrag zu unterstützen. In erster Linie hofft er bei den eigenen 750 Mietern volles Verständnis zu finden. Einzahlungen können mit der Bezeichnung der Zweckbestimmung kostenlos auf das Postcheckkonto der A. B. Z. VIII 5714 geleistet werden. Allen Gebern sei herzlich gedankt.

Der Vorstand der Allg. Baugenossenschaft  
Zürich.

## HOF UND GARTEN

Veredelung der Obstbäume, Entfernen wilder Schösslinge. Im Gemüsegarten können nun, mit Ausnahme vielleicht der Bohnen und der Gurken, alle Gemüsesorten ausgesät werden. Erbsen müssen gehackt und behäufelt werden. Junge Kohlpflanzen gegen die Erdflöhe durch Bespritzen mit Wasser schützen. Im Blumengarten die Rosen mit verdünnter Jauche düngen. Ueberwinterte Knollen auspflanzen. Abgeblühte Blumenzwiebeln in den Keller stellen.

## Verbandsnachrichten

**Baugenossenschaft des Verkehrspersonals Solothurn.**

Oeffentliche Beleuchtung unserer Siedlung.

Das Elektrizitätswerk der Stadt Solothurn hat dem anlässlich der letzten Generalversammlung geäusserten Wunsche, am Lagerweg ebenfalls eine Strassenlampe zu installieren, bereitwilligst Rechnung getragen. Die Arbeit ist bereits ausgeführt.

Das Werk wünscht sodann, dass beim unregelmässigen Funktionieren der öffentlichen Beleuchtung sofort Meldung an dasselbe erstattet werde. Die Meldung kann mündlich oder schriftlich erfolgen. Das Werk ist hierfür sehr dankbar. Das Ein- und Ausschalten der öffentlichen Strassenlampen erfolgt durch Automaten. Trotzdem dieselben regelmässig kontrolliert werden, kann ein fehlerhaftes Arbeiten vorkommen. Wir ersuchen unsere Mieter, dem Wunsche des Elektrizitätswerkes Rechnung zu tragen.

## Gebrüder Lechner, Zürich-Wollishofen

Mechan., Zimmerei - Schreinerei - Treppenbau

Telephon: Soltau 63.15 :: Lettenholz-Moränenstr.

UEBERNAHME VON ZIMMERARBEITEN für Neu- und Umbauten.

**Spezialabteilung für Treppenbau**

## Totentafel.

Ende Februar 1928 ist Herr Henry Eberlé, Architekt, in Passavant (Frankreich) nach langer, schwerer Krankheit im Alter von erst 48 Jahren gestorben. Herr Eberlé war während der ersten 6 Monate Redaktor unserer Zeitschrift und stand uns daher besonders nahe. Gebürtig aus Le Locle (Kt. Neuenburg), wo er einige Zeit Stadtbaumeister war, lebte er lange Jahre in der Ostschweiz und speziell in Zürich. Hier war er manche Jahre als Adjunkt des Stadtbaumeisters mit Erfolg tätig. Während dieser Zeit hat er unserem Verbandsverband, als er noch «Schweiz. Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues» hiess, als technischer Berater besonders im Kleinwohnungsbau wertvolle Arbeit geleistet und sich damit die Hochachtung und Dankbarkeit des Verbandes erworben. Er war als Kenner deutsch- und westschweizerischer Verhältnisse und als Spezialist im Kleinwohnungswesen besonders geeignet, im Jahre 1926 die Redaktion unseres neuen Verbandsorgans zu übernehmen. Der Erfolg gab dieser Auffassung recht. Gleichzeitig wurde ihm die Verarbeitung der Musterhaus-Aktion des Verbandes übertragen; das Resultat dieser Tätigkeit ist in der Brochüre des Verbandes «Kleinhäuser» niedergelegt, die 1927 herausgekommen ist. Die anerkennenden Urteile der Fachleute des In- und Auslandes über diese Publikation beweisen, welche tüchtige Arbeit er geleistet hat.

Um sich ein umfassenderes Betätigungsfeld zu suchen, als er es in Zürich besass, hat er im Sommer 1926 die Leitung einer grossen Ziegelei in Passavant übernommen. Leider hat er hier nicht mehr lange wirken können.

Der Zentralvorstand des Verbandes, der Verlag und die Redaktion bleiben dem Verstorbenen für seine grossen und wertvollen Leistungen stets dankbar.

H. P.

## AUSTELLUNGEN

### Internationaler Wohnungs- und Städtebaukongress, Paris 1928.

Der Verbandsrat des «Internationalen Verbandes für Wohnungswesen und Städtebau» hat die Einladung der Stadt Paris und des Generalrates des Seine-Departements zur Abhaltung eines Kongresses im Jahre 1928 in Paris dankend angenommen. Seine Dauer ist nun endgültig festgelegt worden auf den 2. bis 8. Juli 1928; er wird im Palais de la Sorbonne abgehalten.

Die Hauptpunkte der Beratung sind:  
im Wohnungswesen: Baukosten, ländliches Wohnungswesen, und Wohnungswesen der Armen;  
im Städtebau: Bebauungsdichte und das Verhältnis der Ueberbauung zu den Freiflächen und den Verkehrswegen und Verkehrsmitteln;

Rechtliche und praktische Schwierigkeiten bei der Durchführung von Städtebau und Landesplanung.  
Verschiedene andere Kongresse, die sich mit sozialen Fragen beschäftigen, werden ungefähr zu gleicher Zeit in Paris abgehalten. Es wird gleichzeitig eine grosse Wohnungs- und Städtebauausstellung stattfinden, innerhalb welcher auch unser «Schweizerischer Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform» beteiligt sein wird. Der frühere franz. Gesundheitsminister, Herr Paul Strauss, wird an der

Spitze der verantwortlichen Organisatoren der ganzen Ausstellung stehen.

Eine vorläufige Einladung mit allen Einzelheiten wird den Mitgliedern und angeschlossenen Gesellschaften zugehen.

### Internationale Wohnungstagung in München. Mai 1928.

«Die kommunale Vereinigung für Wohnungswesen» hält ihre 10. Hauptversammlung vom 23.—25. Mai 1928 in München im Rahmen einer internat. Wohnungstagung ab. Das Programm sieht die Besprechung der Finanzierung und der Verbilligung des Wohnungsneubaus wie auch der Wohnungszwangswirtschaft in den ausserdeutschen Ländern vor. Es sind Referate mit Lichtbildern und Filmen von Fachleuten vorgesehen aus Amerika, England, Oesterreich, Belgien, Frankreich, Holland, Schweden und der Schweiz. Stadtrat Dr. Klöti in Zürich wird die Verhältnisse der Schweiz darstellen.

Gleichzeitig wird in München die Ausstellung «Heim und Technik» eröffnet.

Vom 11.—14. April findet in Düsseldorf eine kommunale Woche 1928 statt mit Besprechung von Fragen über neuzeitliches Wohnungs- und Siedlungswesen.

Im Juni 1928 wird in Essen eine Ausstellung «Kunst und Technik» stattfinden.

Die Schweizerische Städtebauausstellung, auf die wir bereits hingewiesen haben, findet am 4.—29. Aug. 1928 im Kunsthaus Zürich statt.

## Jahresberichte 1927 von Baugenossenschaften

Es sind uns die Jahresberichte 1927 eingegangen von folgenden Baugenossenschaften: BG. des Eidg. Personals Zürich, Gemeinnützige BG. Küssnacht-Zürich, Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser, Allgemeine BG. Winterthur, Allg. BG. Luzern, BG. des Verkehrspersonals Solothurn, Société Coopérative d'Habitation à Lausanne.

Aus allen Berichten geht hervor, dass die Genossenschaften in jeder Beziehung sich gut entwickeln, sowohl was die Zahl der Mitglieder, als die finanzielle Situation und die bauliche Tätigkeit anbetrifft. Wir freuen uns, dies übereinstimmend berichten zu können, und hoffen, dass die Verhältnisse stets günstig bleiben werden.

Die Allg. Baugenossenschaft Luzern hat sich — leider — ein eigenes Organ «A. B. L.», ein kleines Blättchen, geschaffen; schade, dass sie nicht unser Verbandsorgan gewählt hat.

## LITERATUR

Das Werk, Organ des Bundes Schweizer Architekten und des Schweizer Werkbundes. Redakt.: Prof. Hans Bernoulli, Zürich.

15. Jahrg. Jan. 1928. H. Bernoulli. Zwischen Kunst und Technik. Will Grohmann, Dresden, Das Bauhaus in Dessau und seine Arbeiten. K. Schmidt, Zur Wahl des Heizungssystems.

Februar 1928. Vom alten Bauen: Das Bürgerhaus, Kanton Zürich II. Vom neuen Bauen: Hans Schmidt, Industrialisierung des Bauens. Frida Huggenberg, Reform in der Küche.

Gartenschirme  
en gros - en détail  
Gartenmöbel

Marquisen- & Storenfabrik  
Gegründet 1865  
**Mertzlufft**

Zürich 1  
Spiegelgasse 29  
Rindermarkt 26  
Telephon Hott. 2284

Beschattungsanlagen  
jeder Art.  
Sämtl. Reparaturen

Fertige Steinholzböden - Linoleumunterlagen

**Steinholzwwerke Zürich (F. Hug)**

TERRAZZO (MOSAİK) + WAND- & BODENPLATTENBELÄGE