Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 4 (1929)

Heft: 7

Artikel: Mieterangelegenheiten in Genossenschaftskolonien

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100406

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: 16.07.2025

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

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft St. Gallen

(Aus dem 20. Jahresbericht.)

Am 27. März 1909 hat sie das Licht der Welt erblickt, die Eisenbahner-Baugenossenschaft St. Gallen, in einer Zeit bitterer Wohnungsnot in der Gallusstadt, im Hochtale des hl. Gallus. 20 Jahre alt ist sie geworden und manchen Sturm hat sie erlebt. Viele kamen und viele gingen, Idealisten, Materialisten, Ichmenschen, freudige Mikämpfer, Friedsame und Unerträgliche, alle Nüancen Charaktere sind durch die Reihen gelaufen, in diesem ersten Fünfteljahrhundert. Der eben versandte Jahresbericht streift in einer kurzen Einleitung diese Tatsachen. Er bringt das Bild des ersten Pioniers der Eisenbahner-Baugenossenschaftsbewegung der Schweiz und Gründers der Eisenbahner-Baugenossenschaft St. Gallen. Herrn A. Messmer, gewesener Beamter beim ehem. Betriebschef des S B B-Kreises IV. Worte warmen Dankes wurden dem Kollegen gewidmet und dankbar aller jener gedacht, die geholfen haben das Werk aufzubauen und zu fördern. Gross angelegt war der Plan um für das Verkehrspersonal St. Gallen in der Nähe des Bahnhofes ideale Heimstätten zu bauen. Ueber 300 Wohnungen, zu 90% in Einfamilienhäuser waren in Aussicht genommen und der notwendige Boden dazu erworben. Nach langen Verhandlungen mit den Baubehörden, die auf die alte Bauweise der Mietskasernen eingeschworen waren, konnte endlich im Jahre 1911 mit dem Bauen begonnen werden. Der Kriegsbeginn im Jahre 1914 brachte alles zum Stillstand. Bis zu jenem Zeitpunkt waren 120 Einfamilienhäuser und 14 Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen erstellt und dabei blieb es. Ueber 30,000 m² Boden blieben unbebaut und bilden heute noch ein Verlustposten im Betrieb des Ganzen, denn seit 1914 stellte sich kein Bedürfnis Wohnungen zu produzieren mehr ein, im Gegenteil. Der ständig steigende Wohnungsüberfluss infolge der Krise in der Stickerei und der damit verbundenen Abwanderung der Bevölkerung brachten auch für die Genossenschaft leere Wohnungen und damit Verluste, die im Jahre 1919 auf Fr. 63,000 aufgelaufen waren, heute aber bis auf einen kleinen Rest aus eigener Kraft getilgt sind, wie der 20. Jahresbericht nicht ohne Genugtuung feststellt.

Ein ganzes grosses ideal gedachtes Programm hat der Krieg verunmöglicht auszuführen, aus demselben mag nur die geplante eigene Milchversorgung erwähnt werden.

Die zwei ersten Jahrzehnte haben also die Genossenschaft noch lange nicht an das gesteckte Ziel gebracht, ohne eigenes Verschulden, lediglich als Folge von Verhältnissen, auf die die Genossenschaft ohne irgend welchen Einfluss war. Ob das dritte Jahrzehnt einen weiteren Schritt zu tun erlaubt, ist heute ganz ungewiss.

Der Bericht konstatierte eine langsame Besserung der allgemeinen Verhältnisse in St. Gallen, einen Rückgang der im Stadtgebiet leer stehenden Wohnungen, und im besonderen eine erfreuliche Besserung in der Finanzlage der Genossenschaft. Alle 176 Wohnungen waren das ganze Jahr besetzt. Bei Fr. 176,000 Einnahmen betragen die Ausgaben Fr. 166,000. Besondere Aufmerksamkeit wird dem Gebäudeunterhalt geschenkt, Fr. 25,000 sind hiefür im Jahre 1928 ausgegeben worden. Als Ziel setzt sich die Genossenschaft, nicht mehr als 1% des Buchwertes hiefür auszugeben. Das Anteilkapital verzinst die Genossenschaft mit 4%, glaubt jedoch bald auf 4½% gehen zu können. Wenn auch vorkriegszeitlich und deshalb zu einem billigeren Preise, als die nachkriegszeitlich erstellten Kolonien gebaut, so hatte die St. Galler Genossenschaft infolge der anhaltenden Krisis auf dem Platze, der herrschenden Arbeitslosigkeit, der Abwanderung der Bevölkerung, die Reorganisation der eidg. Betriebe und damit im Zusammenhang stehender Versetzungen zahlreicher Genossenschafter all die Jahre her mit erheblichen Schwierigkeiten zu kämpfen. Es scheinen diese jedoch in der Hauptsache nun überwunden zu sein. Stark in der Zuversicht, hoffnungsfroh und vertrauensvoll treten die St. Galler das dritte Jahrzehnt an. Die Leiter wissen die Hand am Steuer eines Schiffes, das mit einer kostbaren Fracht, den Familien ihrer Kollegen, beladen ist.

R.

Mieterangelegenheiten in Genossenschafts-Kolonien

Rücksichten auf den andern Mieter! Rücksichten auf die Gesamtheit, auf die Genossenschaft! — sind dringend notwendig für das Gedeihen des genossenschaftlichen Bau-Gedankens! Weil der «Hausmeister» fehlt, soll der Mieter sich nicht mehr erlauben und auch nicht weniger sorgfältig umgehen mit der Wohnung, dem Treppenhaus, der Waschküche und deren Einrichtungen, als wenn er in einem «privaten Miethaus» sich befände. Alles, was unnütz verdorben oder vernachlässigt wird, geht zu Lasten der Genossenschaft und damit auch des Einzelnen. Stört ein Mieter seinen Nachbarn fortgesetzt und ohne Notwendigkeit, sei es aus Unachtsamkeit oder mangelnder Rücksicht, so verdirbt er ihm die Freude am gemeinsamen Zusammenleben. Er wird ausziehen, sogar aus der Genossenschaft austreten und kaum freundliche Worte über die Genossenschafts-Kolonien finden. Es ist wichtig: — kein Mieter darf den andern vergessen! Kein Genossenschafter darf sich als «Hauseigentümer» fühlen, weil er einen oder mehrere Anteile besitzt!

Nach 10 Uhr sollte keiner ein Bad mehr einlaufen lassen, weil Erwachsene oder Kinder im Hause gerne schlafen wollen. Wegen einer Kleinigkeit, die getrocknet werden muss, sollte die Auswindmaschine nicht 5, 10 oder 15 Minuten laufengelassen werden, weil man der lieben Frau Nachbarin etwas sehr Dringendes sehr ausführlich auseinander setzen muss.

In verschiedenen Jahresberichten wird auf die Notwendigkeit genossenschaftlicher Rücksichten hingewiesen. Sehr richtig äussert sich die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern über einzelne Punkte: «Abgesehen von Hundegekläff, über welches sich verschiedene Mieter beklagt haben, und weiter abgesehen von den Radiolautsprecherkonzerten, die letzten Sommer Gegenstand einer kleinern Polemik waren, ist die Ruhe unserer Siedelung durch nichts gestört worden. Den zahlreichen Besitzern von Radiolautsprechern möchten wir — soweit sie es noch nicht selbst erfahren haben — zu bedenken geben, dass jede Radiolautsprechermusik, auch wenn sie vom allerbesten Lautsprecher stammt, in der Entfernung als Gekreisch empfunden wird. Je grösser die Distanz vom Apparat, desto lästiger fällt auf die Dauer solche «Musik». Wenn du also deinen Lautsprecher nächsten Sommer spielen lässt, dann bitte Fenster zu! Oder wenn du, im Garten sitzend, Radioproduktionen mithören willst, möglichst geringe Lautstärke einstellen! Die Nachbarschaft dürfte dir dafür Dank wissen, und unser Quartierpolizist wird — sofern er zufällig wirklich einmal im Quartier anwesend sein sollte — keinen Anlass haben, den auch für Radio geltenden Polizeivorschriften über das Musizieren bei offenem Fenster Nachachtung zu verschaffen.

Die vielen im Verlaufe des Jahres eingegangenen Reklamationen über Belästigungen durch Hunde, haben den Genossenschaftsvorstand veranlasst, seine bisherige Praxis in der Erteilung von Bewilligungen zum Halten dieser Vierfüssler zu revidieren. Im Interesse des Friedens sollen inskünftig — Notfälle vorbehalten — keine solche Bewilligungen mehr erteilt werden. Wer gegenwärtig einen Hund hält, darf ihn behalten, sofern die Erlaubnis dazu vom Genossenschaftsvorstand schriftlich erteilt worden ist. Hat der Vorstand die Genehmigung erteilt, entstehen aber daraus Unzukömmlichkeiten, so ist der Mieter verpflichtet, das Tier auf erstes Begehren des Vorstandes sofort zu entfernen (Ziffer 12 der Hausordnung!).

Das Genossenschaftshaus im Friesenberg Zürich

Wir hoffen, dass mit diesem Beschluss des Vorstandes auch nach dieser Richtung hin endlich Ruhe einkehren werde. Bei diesem Anlass richten wir einen warmen Appell an alle Katzenfreunde, sie möchten, im Sinne des an der vorletzten Generalversammlung neuerdings geäusserten Wunsches, in ihrem Bestand an Katzen beider Geschlechter weise Mass halten!»

Dieselbe Baugenossenschaft hat weitere interessante Neuerungen eingeführt. Sie schreibt: «Im Sinne eines Versuches haben wir letzten Sommer unsern Mietern Staubsauger vermittelt, und zwar zu sehr vorteilhaften Bedingungen. Im ganzen wurden geliefert: 47 Staubsauger, Marke Record-Monopol, 2 Staubsauger, Marke Vampyr, 1 Staubsauger, Marke Progress. Der Versuch ist gelungen. Soweit wir feststellen konnten, hat diese Aktion Anklang gefunden. Die Bezüger waren durchweg befriedigt. Es ist möglich, diese Vermittlertätigkeit in einem spätern Zeitpunkt auszudehnen auf andere Gebrauchsartikel für Haushalt und Garten, soweit durch das Mittel kollektiven Einkaufes unsern Mietern nennenswerte materielle Vorteile geboten werden können.»

«Zusammen mit dem Verein abstinenter Eisenbahner hat unsere Gartenbaukommission im Herbst 1928 einen sogenannten Süssmosttag veranstaltet. Der Erfolg war erfreulich. Nicht weniger als 4300 Liter Rohmost konnten aus der Mosterei bezogen werden. Sterilisiert wurden 3400 Flaschen und Liter, wovon 1300 Flaschen und 450 Liter in unsere Siedelung gelangten. Der vermittelte Süssmost hat sich bis zur Stunde vorzüglich gehalten. Auf Wiedersehen im nächsten Herbst!»

«Im Oktober 1928 ist im Geschäftshaus der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern ein selbstkassierender Telephonautomat dem Betrieb übergeben worden. Die Neuerung fand grossen Anklang, was die aus der Telephonkabine fliessenden Einnahmen beweisen. Die Frequnz wird sicherlich noch beträchtlich zunehmen, sobald das Publikum mit der Handhabung des einfachen Apparates besser vertraut sein wird. Auch diese Verbesserung im Verkehrsleben unserer Siedelung musste mit finanziellen Opfern erkauft werden. Die Einrichtungskosten sowie die Kosten für die Herstellung der Kabine fielen ganz zu Lasten der E. B. G. Sie betrugen rund Fr. 1041.— und wurden dem Anlagekonto Geschäftshaus belastet. Es wird der Genossenschaftsleitung möglich sein, diese Aufwendung nach und nach aus den Ueberschüssen des Telephonautomaten (Zuschläge) zu amortisieren».

Betrachtungen über den Jahresbericht pro 1928 der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich

Wenn sich die Mieterschaft der Stadt Zürich ein wenig in den Jahresbericht pro 1928 der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich vertieft, so sieht sie klar und deutlich, was ein Zusammenschluss der Masse zu leisten im Stande ist.

Die Baugenosenschaftsbewegung gemeinnütziger Art ist noch jüngeren Datums, umsomehr muss es uns freuen, welch prächtige und rasche Entwicklung diese Genossenschaft genommen hat, bis sie diesen Höhepunkt erreichen konnte. Während den Nachkriegsjahren sind wohl viele Baugenossenschaften entstanden, keine hat es aber so verstanden wie sie, die Mieterschaft mobil zu machen. In unzähligen Versammlungen wurde und wird immer wieder aufs Neue für die Idee der Enteignung von Grund und Boden und Ueberführung in Allgemeingut propagiert. Ein schöner Teil der heutigen Mietzinshöhe wird bedingt durch die auf der Liegenschaft lastenden Grund- und Bodenpreise. Die Grundstückspekulation auszumerzen ist Aufgabe der Genossenschaft, die Spekulation überhaupt auf dem Liegenschaftenmarkt auszuschalten ist der Zweck. Der Genossenschaft selbst verbieten die Statuten Landkäufe zu tätigen ohne schon ein fertiges Projekt entworfen zu haben. Würde anders gehandelt, so wäre dies auch schon im gewissen Sinne eine Spekulation. Gewiss im jetzigen Zeitpunkt, wo der Wohnungsbau noch subventionsbedürftig ist, muss dieses Moment ausgeschaltet werden. Nichtsdestoweniger sollte jedoch die Mieterschaft in die Zukunft schauen, denn ewig dauert dieser Zustand nicht. Die Gemeinde wird auf die Dauer nicht immer wieder aufs Neue Finanzen zur Förderung des Wohnungsbaues zur Verfügung stellen können. Was geschieht aber dann nachher. Da ist ein vermehrter Zusammenschluss der Mieterschaft gegeben, der Anfang ist gemacht, das Tempo wird von jedem Einzelnen angegeben.

Welche Werte dem privaten Hauseigentümer dadurch entgehen, dass der Mieter anfängt selbst zu bauen, zeigt folgende Berechnung:

Bei einer Liegenschaftensumme von rund 15 Millionen ergibt sich eine Mietzinseinnahme von 975,000.—, ist gleichbedeutend einer Rendite von 6½%. Nehmen wir eine Rendite von nur 8½% des Privateigentümers an, so hätte er schon ein ganz nettes arbeitsloses Einkommen im Betrage von Fr. 300,000.—. Man ersieht hieraus, welche wirtschaftlichen Werte der Mieterschaft erhalten bleiben. Dabei ist zu erwähnen, dass der Mieter einer Genossenschaftswohnung gesünder und freier leben kann als bei einem Privatmanne. Die Tendenzen einer Genossenschaft sind eben nicht auf den Profit eingestellt, auf luftige, freudige und sonnige Wohnungen wird immer Bedacht genommen bei Erstellung einer Kolonie. Grundsatz ist, dass sich jede einzelne Kolonie selbst erhalte,