

Betrachtungen über den Jahresbericht pro 1928 der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich

Autor(en): **C.K.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **4 (1929)**

Heft 7

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100407>

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.



**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 sogenann-

ten Süssmosttag veranstaltet. Der Erfolg war erfreulich. Nicht weniger als 4500 Liter Rohmost konnten aus der Mosterei bezogen werden. Sterilisiert wurden 3400 Flaschen und Liter, wovon 1500 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 Neuerungen fand grossen Anklang, was die aus der Telephonkabine fliessenden Einnahmen beweisen. Die Frequenz 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 erkaufte 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 Baugenossenschaftsbewegung gemeinnütziger Art ist noch jüngeren Datums, umso mehr muss es uns freuen, welche 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 Liegenschaftsmarkt 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. Nichts-

destoweniger 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. 500,000.—. 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,

vielleicht kann später einmal ein Mietzinsausgleich innerhalb der verschiedenen Kolonien vorgenommen werden. Ich verweise hier auf den gemeinnützigen Charakter der Genossenschaft. Bei der angestellten Berechnung wird mir vielleicht entgegengehalten, dass die Baugenossenschaften im Allgemeinen mit billigerem Geld arbeiten können, wie der private Unternehmer. Es ist dies hauptsächlich in Form niedriger Verzinsung der I. Hypothek. Das mag wohl stimmen, auch die Verzinsung der II. Hypothek mag hier eine Rolle spielen. Die Balance in meiner Berechnung wird aber dadurch gehalten, dass ich nur eine Rendite von $8\frac{1}{2}\%$ annehme. Nur $\frac{1}{2}\%$ Mehrertrag wird die Differenz wieder wett machen. Sodann ist noch zu bemerken, dass die Genossenschaften kaufmännisch richtig geführt werden, gewisse Rückstellungen für Erneuerungen, Reparaturen und Amortisation vornehmen und zwar bis zu 1%. Diese Rückstellungen machen bei obgenannter Liegenschaftensumme den schönen Betrag von Fr. 97,000.— rund aus. Rechnet man noch den Gewinn des Jahresergebnisses hinzu und zwar die Zuweisungen an weitere Fonds mit Fr. 29,000.—, so ergibt das die Summe von Fr. 126,000.—. Dieser Betrag ginge wiederum in die Profittasche des Hausbesitzers.

Es ist ja nicht immer anzunehmen, dass diese Rückstellungen beim privaten Hauseigentümer für die Zeiten der Renovationen, d. i. der Instandstellung seiner Liegenschaften bereit gehalten werden. Die fortwährenden Mietzinserhöhungen lassen uns erkennen, wer alle diese Sachen bezahlen muss. Jede kleine vorzunehmende Reparatur muss der Mieter in Form eines Mietzinsaufschlages berappen. Diese angestellte Berechnung sollte jedem Mieter die Augen öffnen. Er ist es ja, der den Mietzins aufbringen muss und für gewisse Kategorien ein sorgenfreies Leben schaffen hilft. Diese Summen helfen Kapital anhäufen, das wiederum zu neuen Spekulationen und Ausbeutung benutzt wird.

Anders verhält sich das bei den Genossenschaften. Alle die vorgenommenen Rückstellungen bleiben der Allgemeinheit erhalten. Sie werden sich im Laufe der Zeit bemerkbar machen müssen. Durch Rückstellungen für Reparaturen und Erneuerungsfonds ist es der Genossenschaft möglich, bei vorzunehmenden Renovationen Mietzinsaufschläge zu vermeiden. Durch Speisung eines Amortisationsfonds sind im Laufe der Zeit Mietzinsreduktionen denkbar. Solange die wirtschaftliche Lage nicht stabilisiert und evtl. grossen Schwankungen unterworfen ist, dienen diese Fonds gewissermassen als Sicherheitsventil.

Als wirtschaftlicher Faktor fallen noch die Höhe der Mietzins in Betracht. Währenddem der Mieter beim privaten Hauseigentümer einen höhern Mietzins zahlt, hat der Mieter einer Genossenschaftswohnung einen ökonomischen Vorteil. Die Minderausgabe für den Mietzins bedeutet für ihn eine Ersparnis zur beliebigen Verwendung. Die lohnarbeitende Bevölkerung ist auf jeden Rappen Verdienst angewiesen. Wir wissen, was nur Fr. 100.— weniger Mietzinsausgabe im Jahr für einen Haushalt bedeuten kann. Manche sind so glücklich und können diese Ersparnis bei Seite legen für die Zeiten des Alters oder für die Ausbildung ihrer Töchter und Söhne.

Sodann finden wir noch in der Jahresrechnung der A. B. Z. einen Posten bezeichnet mit Mitglieder Gelder in der Höhe

von Fr. 1,503,000.—. Was ist nun dies? Es sind die Ersparnisse der Mieter. Diese Anlegung von Kapitalien innerhalb der Genossenschaft hat ebenfalls seine Bedeutung. Eingerechnet mit den von der Mieterschaft zu übernehmenden Anteilsscheinen ist diese Summe das Eigenkapital, womit die ausgeführten Projekte ganz finanziert werden konnten. Ein gewisser Teil dieser Summe wirkt bestimmd für die Höhe der Ansetzung der Mietzins. Der andere Teil hilft neue gestellte Aufgaben, die der Genossenschaft harren, zu lösen. Je mehr Kapital der Genossenschaft zur Verfügung gestellt wird, desto eher und weiter kann sie sich entfalten.

Leider wird manchmal und immer wieder aufs Neue ins Feld geführt, dass die von der Mieterschaft zu übernehmenden Verpflichtungen in Form von Anteilscheinen ungerecht, ja zum Teil abstossend wirke. Dem ist entgegenzuhalten und zu bedenken, dass jede Aufgabe in erster Linie Kapital erheischt. Die Mieterschaft hat es in den Händen, das Tempo anzugeben. Das von ihr zur Verfügung gestellte Geld ist für die Genossenschaft billiges Geld, das sich nur zu Gunsten des Mieters auswirken kann. Ist es doch wirtschaftlicher, das Geld fliesse einem Unternehmen aus direkter Quelle zu als über den Umweg eines Geldinstitutes.

Die vom Mieter zu übernehmenden Verpflichtungen wirken sich noch in anderer Form aus. Damit, dass er angehalten wird, eine gewisse Summe zur Verfügung zu stellen, wird auch dessen Sparsinn geweckt. Die Genossenschaft macht es ja jedem Mieter leicht durch das System der Ratazahlungen. Jeden Monat legt er einen gewissen Betrag in sein Darlehen oder Depositenheft. Ich wette, es hat jeder seine Freude daran, wenn er am Ende des Jahres sein Zinsbetreffnis gutschreiben lassen kann.

In Zeiten der Not wird er es vielleicht der Genossenschaft hoch anrechnen, dass er unter einem gewissen Zwange etwas auf die hohe Kante hat legen müssen.

Nicht unerwähnt lassen wollen wir die kulturelle und erzieherische Seite der Baugenossenschaften. Was letztern Punkt anbelangt, so wird sehr darauf tendiert, die Mieter als Genossenschafter zu erziehen, den Gemeinschaftssinn in den Leuten zu wecken. Es sollen nicht nur Mieter sein, sondern wahre Genossenschafter. Die Genossenschaft soll eine grosse Familie bilden, worin sich jedes Glied wohl fühlen soll. Sie will wahrhaftige Menschen erziehen, die mit ihren Mitmenschen zu fühlen und denken vermögen.

Was die kulturelle Seite anbelangt, so wissen wir, dass die Genossenschaft durch eine heimelige Ausstattung der Wohnung dazu beiträgt, den Familiensinn zu wecken und zu pflegen. Der Mensch will ein Heim haben, wo er sich geborgen fühlt. Die Werte, die da geschaffen werden, bleiben der Allgemeinheit erhalten, sie sollen und dürfen nicht mehr in fremde Hände übergehen.

Die Allgemeine Baugenossenschaft hat ihr 10,000stes Mitglied überschritten. Die Stadt Zürich zählt gegen die 50,000 Haushaltvorstände, daraus ersehen wir, dass noch ein grosses Arbeitsfeld zu beackern ist. Die Säumigen aufzurütteln, ist unsere Aufgabe, die gute Sache wirbt für sich selbst.

Wenn sich auch der Erfolg der entfalteteten Tätigkeit nicht in dem Masse auswirkt, wie es wünschenswert wäre, so ist doch zu hoffen, dass unsere Nachkommen das begonnene Werk im gleichen Sinn und Geist weiter pflegen zum Wohle ihrer selbst.

CK.

Die Mietzins steigen immer noch in Zürich

In Heft 3 der «Zürcherischen Statistischen Nachrichten» bringt der Chef des Statistischen Amtes der Stadt Zürich, C. Brüsche, eine interessante Untersuchung über die Mietzinssteigerungen der Jahre 1913/14 bis 1927, welche zum Studium empfohlen wird. Es wurde dort festgestellt, dass 1927 der Durchschnittspreis für alte und neue Wohnungen um 96% über dem Vorkriegspreis der Altwohnungen stand. Man hätte nun annehmen dürfen, dass diese Aufwärtsbewegung endlich einen Stillstand erfahren würde. Dass dies nicht zutrifft, beweist folgendes Bulletin des Statistischen Amtes aus neuester Zeit:

Die Ergebnisse der soeben durchgeführten Erhebung über die Mietpreise zeigen, dass die Wohnungsverteuerung in der

Stadt Zürich trotz der lebhaften Bautätigkeit noch nicht zum Stillstand gekommen ist. Für die Wohnungen mit zwei, drei und vier Zimmern im ganzen wurde folgende Preisentwicklung (Vorkriegspreis = 100 gesetzt) festgestellt:

Zeitp.	Alte Wohnungen Mietpreis index	Wohnungen Zunahme in %	Wohnungen überhaupt Mietpreis index	überhaupt Zunahme in %
April				
1924	159	4,6	163	5,2
1925	168	5,7	173	6,1
1926	177	5,4	183	5,8
1927	189	6,8	194	6,0
1928	195	3,2	200	3,1
1929	198	1,5	203	1,5