

Die Baugenossenschaften in der Zeit der Wirtschaftskrisis

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **7 (1932)**

Heft 3

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100698>

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.

tigen und damit zur Vermehrung der Arbeitslosigkeit beizutragen. Andererseits ist aber nicht zu bestreiten, dass mancherorts die Mieten bei gutem Willen reduziert werden könnten. Dies wird übrigens unter dem Druck der wirtschaftlichen Verhältnisse auf alle Fälle geschehen müssen. Der Bundesrat richtet indessen heute schon an die Hausbesitzer und Vermieterverbände einen Appell und glaubt ihnen sagen zu dürfen, dass sie durch ein vernünftiges Entgegenkommen die Krise mildern helfen und dadurch indirekt auch ihren eigenen Interessen dienen. Er wird sich auch mit den genannten Verbänden in Verbindung setzen, um das Mietproblem zu besprechen. Er behält sich also vor, ähnlich wie bei den Warenpreisen, durch Erhebungen und Kontrolle, deren Ergebnisse veröffentlicht würden, die Bestrebungen zur Herabsetzung der Mietzinse im Rahmen des Möglichen zu begünstigen. Er wird andererseits, wie gleich erwähnt wird, auch Schritte bei den Hypothekarinstituten tun, um diese zu veranlassen, dem heutigen Kapitalmarkt entsprechende Zinsfußreduktionen so rasch wie möglich zuzugestehen.

Der Hypothekarzinsfuß. Der Zinsfuß ist im allgemeinen beträchtlich zurückgegangen. Neue Hypotheken

sind denn auch zu erheblich tieferen Sätzen erhältlich als früher. Es wird vor allem auch Sache der Kantone und der Kantonsregierungen sein, durch Einwirkung auf die kantonalen Banken und Hypothekarinstitute wie auch auf Privatbanken eine angemessene Senkung der Hypothekarzinsen zu erreichen. Ueberdies rechtfertigen die allgemein günstigen Abschlüsse der Hypothekenbanken den Wunsch, dass die Zinsen für alle Hypotheken so rasch wie möglich den neuen Marktverhältnissen angepasst werden. Wohl haben die Banken noch einen erhöhten Zins auf den alten Obligationen, deren Laufzeit noch nicht beendet ist, zu bezahlen, allein es scheint uns, dass die kantonalen und die Privatbanken das Opfer aufbringen sollten, den Zinsfuß selbst für die alten Hypotheken den neuen Bedingungen anzupassen. Die Banken könnten im allgemeinen den Zinsenausfall ertragen, um so mehr, als er nur vorübergehend ist. Eine Herabsetzung des Hypothekarzinsfußes erleichtert die Reduktion der Mietzinse und bringt auch der Landwirtschaft eine dringend wünschenswerte Erleichterung. Der Bundesrat wird diese Wünsche den kantonalen Regierungen in einem besonderen Kreisschreiben zur Kenntnis bringen.

Die Baugenossenschaften in der Zeit der Wirtschaftskrisis

Aus einem Referat von Herrn Stadtpräsidenten Dr. Klöti, Zürich, anlässlich der Delegiertenversammlung der Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform vom 17. Februar 1952.

Der Referent gab an Hand eines reichen Zahlenmaterials und graphischen Darstellungen zuerst Aufschluss über die finanziellen Verhältnisse des gemeinnützigen Wohnungsbaues, über den Wohnungsmarkt und die Lohnverhältnisse in der Stadt Zürich.

Bezüglich des gemeinnützigen Wohnungsbaues (Stadt und gemeinnützige Baugenossenschaften) greifen wir folgende Zahlen heraus: Fertig erstellt sind bis jetzt 10900 Wohnungen mit einem Anlagekapital von Fr. 187,2 Millionen. In diesem Jahre werden total fertig 11149 Wohnungen mit einem Anlagekapital von Fr. 222,6 Millionen. Die städtischen Darlehen an die gemeinnützigen Baugenossenschaften betragen Fr. 58,5 Millionen, davon sind abbezahlt Fr. 3,8 Millionen. Zugesichert von der Stadt und fällig pro 1952 sind noch Fr. 10,2 Millionen. Die Stadt ist mit Einschluss eines Anlagekapitals von Fr. 57 Millionen am gemeinnützigen Wohnungsbau mit rund Fr. 100 Millionen engagiert. Belehnt wurden 94 Prozent der Anlagekosten, bezw. nach Abrechnung der Abzahlungen 92 Prozent.

Der Wohnungsmarkt und dessen Gestaltung wird durch folgende Zahlen illustriert: Im Jahre 1926 wurden 2100 Wohnungen erstellt, 1927: 2500, 1928—1951: je 5150—5350, für 1952 stehen ca. 5200 neue Wohnungen in Aussicht. Von letzteren fallen ca. 890 auf den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau, also weniger gegenüber früher. Ueber den Leerwohnungsbestand, der von deutschen Statistikern mit 1,2 bis 3 Prozent, vom früheren Chef des statistischen Amtes der Stadt Zürich, Dr. Brüscheiler, für Zürich mit 2 Prozent als normal angenommen wird, erhalten wir folgenden Aufschluss: 1926 hatten wir am 1. Dezember in Zürich einen Leerbestand von 0,4 Prozent, 1950 von 0,77 Prozent und 1951 von 1,36 Prozent. Diese Durchschnittszahlen sind aber für die Wohnungen des Arbeiters und des unteren Mittelstandes nicht massgebend, denn 1, 2 und 3 Zimmerwohnungen waren am 1. Dezember 1951 nur 0,88 Prozent, 4 Zimmerwohnungen 1,88 Prozent leer. Bei den 4 Zimmerwohnungen sind aber viele teure Wohnungen dabei. Massgebend sind die 2 und 3 Zimmerwohnungen. Der gesamte Leerbestand wird Ende 1952 nicht über 2 Prozent sein. Genaue Schätzungen sind jedoch nicht möglich, da die Familienwanderung ein unsicherer Faktor ist. Letztes Jahr hatte die Stadt Zürich einen Wanderungsgewinn von 653 Familien. Aber auch wenn sich die Zu- und Abwanderung gegenseitig aufheben würden, würde daraus noch nicht ein ungesunder Leerwohnungsbestand resultieren. Der Normalbedarf an Wohnungen infolge Heiraten, Abbruch

von Häusern beträgt für Zürich ca. 2700 Wohnungen. Von den für das Jahr 1952 neu zu erwartenden Wohnungen bliebe dann noch ein Rest von 500 Wohnungen, die zur Vergrößerung des Leerwohnungsbestandes verwendet werden könnten. Derselbe betrug am 1. Dezember 1951 955 Wohnungen und würde dann infolge dieses Zuwachses immer noch nicht mehr als 1400 Wohnungen betragen. Für 1953 lässt sich noch nichts bestimmtes sagen; auf alle Fälle soll soviel gebaut werden, wie es das normale Bedürfnis verlangt. Würde mehr gebaut, so müsste die Stadt, da sie dem privaten Wohnungsbau nicht befehlen kann, wenigstens auf dem kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau regulierend einwirken. An einem zu grossen Leerwohnungsbestand hat die Stadt kein Interesse, da derselbe das Baugewerbe, an dem hier ca. 10000 Arbeiter direkt oder indirekt beteiligt sind, schädigen würde. Es soll an dem Prinzip der Bedarfswirtschaft festgehalten werden.

Der Referent ging dann über zum Mietzinsproblem und wies an Hand von Zahlen nach, dass der Reallohn des Arbeiters bis 1950 gestiegen ist, d. h. dass sich seine Lebenshaltung trotz Steigen der Mietzinse noch gebessert hat, dass aber heute diese Zahlen wahrscheinlich in einer Reihe von Arbeiterkategorien, spez. der Metallindustrie überholt sein werden. Hier wird infolge des Lohnabbaues und gleichbleibendem Mietzins der Anteil der Miete am Einkommen zugenommen haben. Die Höhe des Reallohnes, bezw. die bessere Lebenshaltung des Arbeiters sollte aber nicht verloren gehen, nur weil die Mietzinse einen zu grossen Anteil am Gesamteinkommen ausmachen. Die Folge wäre Flucht der Mieter in kleinere Wohnungen, von besser ausgestatteten Wohnungen in schlechter ausgestattete etc.

Für die Frage der Mietzinssenkung zog der Referent nur die seit 1917 erbauten Wohnungen in Betracht, da es sich bei den früher erbauten Wohnungen infolge Steigens der Grundrente und daherigen relativ grösseren Einnahmen um eine Frage handelt, welche spez. die privaten Hausbesitzer, und nicht die Baugenossenschaften angeht. Zum Normalfall gehören auch nicht die mit Subventionen erbauten Wohnungen.

Innerhalb dieses Rahmens ist eine Senkung grundsätzlich dann vorzunehmen, wenn die Gesteungskosten sinken, wobei in erster Linie der Kapitalzins in Betracht kommt. Dieser geht nun tatsächlich zurück, doch hat sich die Reduktion noch nicht voll ausgewirkt, da für viele Hypotheken der Zins noch auf Jahre hinaus festgelegt ist. Eine Reduktion des Kapitalzinses um einen halben Prozent würde bei einer Wohnung im Erstellungswerte von Fr. 20000.— eine Reduktion um Fr. 100.— pro Jahr ausmachen. Da nun aber das Eigenkapital der gemeinnützigen Baugenossenschaften (Anteilscheine und Reserven) in Zürich nur 7,55 Prozent des Anlagekapitals ausmacht, d. h. das fremde Kapital noch 92,45 Pro-

zent beträgt, ist es wünschenswert, dass die Baugenossenschaften statt einer relativ kleinen Mietzinssenkung vorerst ihre eigenen Vermögensverhältnisse zu festigen suchen, solange dies irgendwie möglich ist. Dies geschieht auch zum Schutze des Sparkapitals, das die einzelnen Genossenschafter vermittelt der Anteilscheine in der Genossenschaft angelegt haben; denn, wenn eine Genossenschaft in der Krisenzeit liquidieren müsste, wäre das ganze Anlagekapital verloren. Sich auf die Hilfe der Stadt verlassen, geht auch nicht an, da die Stadt bei weiterer Verschärfung der Krisis mit Wohlfahrtsausgaben schon genügend belastet ist.

Für eine Mietzinssenkung ist weiter in Betracht zu ziehen, dass die Baukosten und in Verbindung damit auch die Reparaturkosten langsam sinken werden.

Sodann wird von der Finanzverwaltung die Frage geprüft, ob die Mietzinsen der Baugenossenschaften gemäss den städtischen Vorschriften immer noch 7 Prozent der Anlagekosten ausmachen müssen. Wenn unter diese 7 Prozent gegangen werden kann, dann können die Baugenossenschaften die Mietzinse entsprechend reduzieren, vielleicht dass sie diese Reduktion vorsichtshalber vorerst einmal auf dem Wege des Rückvergütungssystems vornehmen, damit die Zinsreduktion nicht von Anfang an festgelegt werden muss.

Was den Mietzinsabbau bei den Privaten anbelangt, so hat sich nach den Ausführungen des Referenten der Stadtrat mit dem Haus- und Grundeigentümerverband in Verbindung gesetzt und von diesem die Antwort erhalten, er werde für eine Herabsetzung eintreten, wenn die städtischen Gebühren (Wasserzins, Kehrichtabfuhr, Kübelauswechslung etc.) reduziert werden. Ergibt es sich, dass man auch mit geringeren Gebühren auf die Selbstkosten kommen kann, so soll eine Gebührenreduktion vorgenommen werden.

Das Referat wurde von den zahlreich erschienenen Delegierten mit Applaus verdankt.

Die in der darauf folgenden Diskussion gestellten Fragen und gemachten Anregungen beantwortete der Referent dahin gehend, dass der Finanzvorstand die Prüfung der Frage, ob nicht die Amortisationen von 1½% auf bestimmte Bauten, z. B. Bauten aus gewissen Jahren verlegt werden

dürfen, zugesagt habe. Auf die Frage, ob nicht die städtischen Annuitäten von 6 Prozent reduziert werden könnten, konnte der Referent keine verbindliche Erklärung abgeben. Gewiss werde die Reduktion ein Mittel sein, einer Mietzinsreduktion entgegenzukommen. Vermutlich werde die Stadt hier Entgegenkommen zeigen. Die Stadt nehme davon Vormerk, dass die 0,55 Prozent, die bei der Mietzinsberechnung für Gebühren etc. in Ansatz zu bringen sind, zu gering seien. Die Frage der Sichtung von statistischem Material zur Bekanntgabe an die Baugenossenschaften werde geprüft.

Die inhaltsreiche und instruktive Versammlung wurde sodann mit folgender Resolution geschlossen:

«Eine zahlreich besuchte Versammlung von Vertretern gemeinnütziger Baugenossenschaften aus Stadt und Kanton Zürich, auf den 17. Februar von der Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform eingeladen, sprach sich nach Anhörung eines Referates von Herrn Stadtpräsidenten Dr. Klöti über «Die Baugenossenschaften in der Wirtschaftskrise» einstimmig dahin aus, dass es im gegenwärtigen Moment erste Pflicht der Baugenossenschaften sein müsse, die von ihnen unter weitgehender Hilfe der Stadt geschaffenen genossenschaftlichen Wohnungsbauten finanziell zu festigen und damit die Grundlage zu schaffen dafür, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau möglichst unversehrt aus der gegenwärtigen Wirtschaftskrise hervorgehen könne und die unter grossen Opfern seitens ihrer Mieter aufgebrachtten Eigenkapitalien nach wie vor durch die Amortisation der Bauten gesichert bleibe. Die Versammlung weist darauf hin, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau durchwegs auf dem Grundsatz der Selbstkostenberechnung aufgebaut sei und die Genossenschafter bereits die Vorteile einer billigeren Wohnung seit Jahren genossen haben. Die Versammlung empfiehlt daher den einzelnen Genossenschaften, die Frage des Mietzinsabbaues im Sinne dieser Erwägungen sorgfältig zu überlegen und einen solchen Abbau nur in dem Masse vorzunehmen, als es eine vorsichtige Geschäftsführung gestattet und die erwünschte Festigung der Genossenschaft nicht verhindert wird.»

Kakteen im Heim

Von J. Gasser, Zürich

Die Opuntien.

Wenn der Laie an Kakteen denkt, hat er zu allererst die Opuntien vor Augen, da diese grösste und am weitesten verbreitete Gattung sich überall am meisten breit macht. Wer eine Reise nach dem Süden macht, findet dieselben in verschiedenen Arten an allen Abhängen, an Mauern und in Gärten, mit Blüten oder Früchten reich beladen. So schön und dekorativ sich diese Pflanzen hier darbieten, sind doch nicht alle Arten bei unsern hiesigen Wohnverhältnissen für den Liebhaber zu empfehlen, da sie bei gutem Wachstum bald zu gross und sparrig werden, und wachsen sie nicht freudig, sind sie eben nicht schön oder dekorativ.

Das Verbreitungsgebiet der Opuntien erstreckt sich einerseits von Kanada im nördlichen Teil von Nord-Amerika über Central-Amerika bis nach Patagonien im südlichsten Teil von Südamerika und anderseits vom Meeresniveau bis in Höhen von 5000 über Meer. Infolgedessen sind in dieser Gattung neben den tropischen Arten auch solche enthalten, die nicht nur im Süden unseres Erdteils, sondern auch in unsern Breitegraden als winterhart sich erwiesen haben.

Für den Liebhaber ist die Gattung der Opuntien in drei Untergattungen zu unterteilen, 1. die Platyopuntien mit mehr oder wenigen grossen und dicken Gliedern (Blättern), 2. die Cylinderopuntien mit vornehmlich runden Gliedern und 3. die Kugelopuntien, deren Glieder rundlich oder eiförmig sind. Von den Blatt-Opuntien kommen für den Privatliebhaber, sofern er nicht über grössere geeignete Ueberwinterungsräume verfügt, hauptsächlich die zu niedrigen Sträuchern sich entwickelnden Arten in Frage. Als eine der schönsten hievon darf wohl die schöne grüne *microdasys* bezeich-

net werden, deren einförmige Blätter mit goldigen Glochidienbüscheln in regelmässiger Anordnung prächtig übersät sind. Diese Opuntie wird bei uns bei guter Kultur ca. 40 cm hoch und entwickelt in dieser Grösse gerne ihre schönen ca. 5 cm im Durchmesser messenden grünen Blüten. (Siehe Abbildung). Ebenso empfehlenswert sind ihre Abarten *rufida* und *monstruosa*, welch letztere sich durch längliche schmale Blätter und enger gestellte Areolen auszeichnet. Auch die Basilarisarten, welche sich, wie schon ihr Name besagt, ebenfalls zu niedrigen Büschen entwickeln, und deren goldbraune Glochidienbüschel sich von rde sattgrünen Epidermis wundervoll abheben, sind auch für beschränkte Platzverhältnisse noch zu empfehlen. Auch diese Arten sind in mässiger Grösse dankbare Blüher. Eine sehr hübsche und leicht zu kultivierende Opuntie ist die *O. puberula*, die der *microdasys* stark gleicht, nur dass sie einen robusteren Wuchs zeigt und die Areolen weiter auseinander gerückt sind. Auch sind die Glochidien mehr hellbraun. (Bild). Die weissbehaarten Arten, wie *leucotricha*, *crinifera*, *senilis*, *Gosseliana* etc. wirken durch ihre mehr oder weniger dichte Bekleidung von weissen Woll- oder Borstenhaaren sehr dekorativ. Eine sehr schöne Platyopuntie ist die *O. brasiliensis*, welche im Gegensatz zu den meisten Arten einen runden Stamm bildet und ihre Blätter an diesem in runden Büschen entwickelt. Gute Blüher in mässiger Grösse sind unter den Platyopuntien auch *O. Bergeriana* und *O. Miekleyi*.

Eine prächtige Platyopuntia ist ferner *O. Scheerii*. Die Blätter sind gross, oval. Die Areolen sind mit bräunlichen Glochidien und nadel- und borstenförmigen Stacheln besetzt, die nach allen Richtungen strahlenförmig spreizen. Die Areolen senden nach allen Richtungen gelbliche Haare aus, so