

Die Baugenossenschaften in der heutigen Zeit

Autor(en): **Peter, Jakob**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **15 (1940)**

Heft 10

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101292>

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.

kung selber bewerkstelligt werde, ob, sofern es sich um Zentralheizung handelt, durch Plombierung der Radiatoren oder Drosselung der Heizstränge, richte sich nach dem Einzelfalle und empfehle die vorherige Befragung eines Sachverständigen. In jedem Falle sei darauf Bedacht zu nehmen, daß durch Frost kein Schaden entstehe. Von sachverständiger Seite wurde darauf hingewiesen, daß die Plombierung eine individuellere Behandlung der einzelnen Wohnung ermögliche und daß bei Drosselung der Heizstränge die Gefahr der Kondenswasser- und Eisbildung in den betreffenden Gebäudeteilen vorhanden sei. Es sei daher besser, bei Frostgefahr alle Räume reduziert zu heizen. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ließ ein mit einer Plombe versehenes Ventil unter den Delegierten zirkulieren, wie sie es in ihren Kolonien angebracht hat. Die Plombe werde bei Frostgefahr wieder entfernt. Ferner wurde mit Rücksicht darauf, daß nur etwa die Hälfte des letztjährigen Heizbedarfes gedeckt werden könne, die Kosten stark gestiegen seien und die Gefahr einer gänzlichen Einfuhrstockung der Kohlen nicht vorüber sei, verlangt, daß mit den Sparmaßnahmen und den technischen Vorbereitungen dazu *sofort* begonnen werde. Der Heizer müßte dieselben peinlich genau durchführen. Nötig sei auch eine entsprechende Kontrolle des Heizbetriebes, eventuell durch einen Fachmann, da es sich vielfach um ganz neue Maßnahmen handle. Nötig sei ferner eine Kontrolle, ob in den einzelnen Wohnungen Wärme nicht vergeudet werde, zum Beispiel durch allzulanges Offenhalten der Fenster usw. Die persönliche Kontrolle der Heizung lasse sich zum Teil ersetzen durch die nach den Temperaturen automatisch wirkenden Apparate, in den einzelnen Wohnungen könne man zum gleichen Zwecke Wärmeverbrauchsmesser anbringen. Die Kosten solcher Apparaturen seien für die Baugenossenschaften erschwinglich. Ob die vielfach empfohlenen Sparapparate einen wesentlichen Erfolg haben, richte sich nach dem gegenwärtigen Stand der Heizanlage und deren Bedienung.

Betreffend eine objektive Beurteilung dieser Apparate verweisen wir auf die Abhandlung von Dr. Stadler von der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Versuchsanstalt «Einiges über Brennstoff-Sparapparate für die Zentralheizung», die in Nummer 9/1940 des «Wohnens» empfohlen wurde.

Die Anregung eines Delegierten, es möchten diejenigen Baugenossenschaften, die schon früher mehr Kohlenvorräte angelegt hatten, als gegenwärtig zugeteilt werden, davon zugunsten von andern Genossenschaften, die weniger hätten, abgeben, fand nicht die nötige Unterstützung, da die betreffenden Genossenschaften von ihren Kohlenvorräten nicht mehr verbrauchen dürften, als behördlich bewilligt sei und die Vorräte dadurch zugunsten der andern gestreckt würden.

Luftschutzräume. Eine Minderheit war der Auffassung, daß nur ganz gute Unterstände einen sicheren Schutz gewährten, diese aber wegen ihrer sehr hohen Erstellungskosten für die Baugenossenschaften gar nicht in Frage kämen. Selbst für die gewöhnlichen Luftschutzräume seien die Erstellungskosten noch zu groß, ja, man erhalte nicht einmal den nötigen Kredit hierfür. So käme die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern laut Aussage ihres Vertreters die Erstellung sämtlicher Luftschutzräume auf rund 300 000 Franken zu stehen. Der

beste Luftschutz sei darum die aktive Fliegerabwehr. Für bauliche Veränderungen genüge eventuell die Durchbrechung der Brandmauern in den Kellern, sofern die behördliche Bewilligung erteilt werde, und die Schließung des Durchganges mit einer eisernen Türe. Die Mehrheit der Delegierten war jedoch der Auffassung, daß gemäß den Erfahrungen in England auch nicht ganz gute Unterstände immerhin einen nicht vollständigen, aber doch einen guten Schutz bieten. Nachdem man nun bei uns von der zivilen Abwanderung abgekommen sei, hätten die Luftschutzräume wieder sehr an Bedeutung gewonnen. Übrigens ließen sich die Projekte noch sehr vereinfachen und somit verbilligen, ohne daß die behördliche Genehmigung nicht erteilt würde. Auch brauchten und könnten ja nicht alle Luftschutzkeller auf einmal erstellt werden. Betreffend Krediterteilung wurde darauf hingewiesen, daß gemäß den behördlichen Vorschriften Gemeinden, welche die Erstellung von Luftschutzkellern obligatorisch erklärten, auch für die nötige Krediterteilung zu sorgen hätten. Der Vertreter der Baugenossenschaft Limmattal, Zürich, wies darauf hin, daß in der dortigen Kolonie die Luftschutzräume erstellt seien und daß die Mieter während drei Jahren pro Monat je Fr. 1.50 an die Kosten beizutragen hätten. Mehrheitlich waren die Delegierten jedoch der Auffassung, daß die Subventionen noch erhöht werden und die Mieter, die durch Teuerung, Steuern und Lohnausfall infolge Militärdienstes sonst schon genug zu tragen hätten, nicht noch belastet werden sollten.

Kapitalzinsfrage. Auf die Bedeutung einer allgemeinen Erhöhung der Kapitalzinse und ihre Auswirkung auf den Haushalt der Genossenschaften, die damit zusammenhängenden Mietzinserhöhungen und nötig werdende Lohnerhöhungen wurde vom Referenten schon hingewiesen. Ferner wurde betont, daß für Kapitalzinserhöhungen jetzt nicht internationale Verhältnisse ins Feld geführt werden könnten und daß das Kapital hier auch einmal ein Opfer bringen dürfte. Herr *Stadtrat Weiß*, Lausanne, bemerkte, daß die welschen Genossenschaften infolge Kapitalzinserhöhungen nicht mehr richtig hätten amortisieren können; er stellte den Antrag, die Versammlung möchte zuhanden der Bundesbehörden einer Resolution zustimmen, wonach eine Kapitalzinserrhöhung in der gegenwärtigen Zeit verunmöglicht werde.

Der Vorsitzende nahm die Anregung, auf Erhöhung der Subventionen für Luftschutzbauten hinzuwirken, zuhanden des Zentralvorstandes entgegen und schlug nach zwei Zusatzanträgen der Versammlung folgende Resolution, die mit großem Mehr angenommen wurde, vor:

«Die Delegiertenversammlung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, besucht von 200 Vertretern gemeinnütziger Baugenossenschaften aus allen Teilen der Schweiz, beunruhigt durch die Tendenz zur Erhöhung der Hypothekarzins, richtet an den hohen Bundesrat das Begehren, daß er auf Grund der gegenwärtigen Kriegsnotmaßnahmen jegliche Erhöhung der Hypothekarzins über den Stand vom August 1939 hinaus untersage und für Rückgängigmachung bereits erfolgter Erhöhungen besorgt sei.»

Damit war die recht anregend verlaufene Arbeitstagung um 17.30 Uhr zu Ende. M.

Die Baugenossenschaften in der heutigen Zeit

Referat von Stadtrat Jakob Peter, Zürich, an der Jahrestagung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen.

Als Bau- und Wohngenossenschaften haben wir es unternommen, das Wohnungsproblem auf dem Wege genossenschaftlicher Selbsthilfe zu lösen. Daß dies keine leichte Sache ist, empfinden wir inmitten der heutigen Unsicherheit mehr denn je. Ich habe es daher begrüßt, daß wir einmal zu einer Arbeitstagung zusammengetreten sind, um uns über die gegenwärtigen und zukünftigen Aufgaben auszusprechen. Ich will zuerst einige allgemeine Bemerkungen über die bisherige Ent-

wicklung anbringen, um mich dann konkreten Tagesfragen zuzuwenden.

Seit einigen Jahren ist der genossenschaftliche *Wohnungsbau* völlig zum Stillstand gekommen. Während von 1926 bis 1932 jährlich 15 bis 19 Prozent aller in der Schweiz neu erstellten Wohnungen von gemeinnützigen Genossenschaften erstellt wurden, sank dieser Prozentsatz in den Jahren 1933 bis 1937 auf 4, 3 und 2 Prozent und später beinahe auf Null.

Die Ursachen dieser Stagnation sind uns bekannt. Wir erinnern uns, daß der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Hauptsache zur Behebung der Wohnungsnot und zur Schaffung eines genügenden Leerwohnungsstandes in der Nachkriegszeit in Verbindung mit Gemeinde- und Kantonsbehörden ins Leben gerufen wurde. Als die Mietzinssteigerungen ein unerträgliches Maß angenommen hatten und trotz Wohnungsmangel wegen der hohen Baukosten niemand bauen wollte, erfüllten die Baugenossenschaften die volkswirtschaftlich notwendige Aufgabe der Wohnungsbeschaffung. Als dann die Baukosten später ein normaleres Niveau erreichten und das Bauen rentabler erschien, setzte der private Wohnungsbau wieder ein und deckte fortan den Wohnungsbedarf, zeitweise sogar in übergreifendem Maße.

Diese Entwicklung der Verhältnisse erweckt nach außen den Anschein, als ob die Genossenschaften die Funktion der staatlichen Regulierung des Wohnungsmarktes auszuüben hätten, daß sie in Notzeiten mit staatlichen Subsidien die mangelnden Wohnungen zu beschaffen, in normalen Zeiten jedoch von jeglicher Bautätigkeit abzusehen hätten. Diese Betrachtungsweise ist nur zum Teil richtig. Die baugenossenschaftliche Bewegung ist mehr als ein Notbehelf öffentlicher Organe; sie ist grundsätzlich eine selbständige Bewegung mit eigenen Zielen, die auch erstrebenswert sind, wenn der Staat den Wohnungsbau nicht zu unterstützen braucht. Sie ist bei uns entstanden aus dem Bestreben, den Wohnungsbedarf, losgelöst von spekulativen Momenten, rein nach sachlichen Gesichtspunkten und den Bedürfnissen der Mieter zu decken und die Verwaltung der Wohnungen für alle Zeiten auf genossenschaftlicher Grundlage zu behalten. Richtig ist, daß diese Bestrebungen in Zeiten der drückenden Wohnungsnot besonders stark waren und nur in Verbindung mit den Behörden des Staates und der Gemeinden realisiert werden konnten. Es trifft auch zu, daß manche Genossenschaften nach dem Aufhören der öffentlichen Unterstützung des Wohnungsbaues nicht mehr in der Lage gewesen wären, aus eigenen Kräften weitere Kolonien zu erstellen. Andere Genossenschaften wären aber hiezu zweifellos in der Lage gewesen. Wenn sie trotzdem ihre Bautätigkeit einstellen, so taten sie dies, weil sie als Genossenschaftler auf dem Boden des Bedarfsdeckungsprinzips standen und nicht Wohnungen in einer Zeit erstellen wollten, da deren schon zur Genüge auf den Markt kamen. Hierin handelten sie in Übereinstimmung mit den öffentlichen Behörden, die im Interesse des Baugewerbes auf eine ausgeglichene Bautätigkeit Wert legten.

Durch ihren Verzicht auf den Wohnungsbau haben diese Genossenschaften gegenüber den Behörden und der Öffentlichkeit bemerkenswerte Disziplin und Verantwortungsbewußtsein gezeigt. Diese Zurückhaltung ist um so mehr anzuerkennen, als mancher Genossenschaft zum Ausgleich der infolge der hohen Baukosten schwer belasteten Bauetappen betrieblich günstigere Kolonien sehr gut getan hätten und manchenorts vorsorglich erworbenes Land zur Verfügung stand, das nun jahrelang mit seinen Zinslasten den genossenschaftlichen Haushalt drückt.

Auf die Dauer kann dieser Zustand nicht befriedigen, daß die private Bautätigkeit sich in aller Freiheit und ohne Rücksicht auf allgemeine Interessen sich entwickelt, während die Genossenschaften warten, bis sie als Lückenbüßer wiederum gerufen werden. Die genossenschaftliche Wohnungsproduktion, die sich einzig in den Dienst der Mieter stellt, enthält Werte, die nicht verkümmern dürfen. Jede gesunde Idee drängt nach Realisierung, und wenn sie einschläft, ist sie nicht gesund. Bei aller im Hinblick auf den jeweiligen Leerwohnungsbestand gebotenen Rücksicht darf daher der genossenschaftliche Wohnungsbau seinen Anteil an der Wohnungsproduktion auch in der Zukunft anmelden. Daß in normalen Zeiten eine öffentliche Unterstützung dieses Wohnungsbaues nicht verlangt werden kann, ist klar. Wo aber Genossenschaften aus eigener Kraft und ohne Schaden für andere Genossenschaften bauen wollen, soll ihnen freie Hand gewährt werden.

Die Bautätigkeit, wie sie sich in den letzten Jahren in un-

sern Städten gezeigt hat, ist auch vom volkswirtschaftlichen und kulturellen Standpunkt aus nicht restlos erfreulich. Gewiß wurden sehr schöne Wohnungen erstellt, die in Ausstattung und Bequemlichkeit weit über das hinausgehen, was die Genossenschaften gebaut haben. Aber es sind zumeist Klein- und Kleinstwohnungen, in der Regel von zwei, höchstens drei Zimmern, zu Preisen, die für eine Arbeiter- oder Angestelltenfamilie mit auch nur einem oder zwei Kindern unerschwinglich sind. Der Großteil dieser Wohnungen ist recht für kinderlose Ehepaare, von denen beide Teile auf den Verdienst ausgehen. Ich will nicht bestreiten, daß für diese Kleinwohnungen ein gewisses Bedürfnis besteht; aber es ist eine sehr einseitige Wohnungsbeschaffung und kein Zeichen eines gesunden Volkes. Da scheint es mir notwendig zu sein, daß als Gegengewicht auch wieder Siedlungen entstehen, in denen Familien mit Kindern und mit kleineren Einkommen ein Heim finden, möglichst naturverbunden, so wie sie die Genossenschaften in ihren besten Zeiten gebaut haben. Solche Siedlungen werden aber von der privaten Spekulation wegen ihrer bescheidenen Rendite nicht gebaut.

Ich möchte noch einen Schritt weiter gehen. Die Ansiedlung der städtischen Bevölkerung ist eine für die Lebenskraft des Volkes so wichtige Angelegenheit, daß sie in Zukunft unmöglich bloß dem Zufallsspiel der freien Kräfte und dem Anlagebedürfnis von dem Ganzen gegenüber nicht verantwortlichen Konsortien und internationaler Geldmagnaten überlassen werden darf. Wir haben in dieser Beziehung schon allzuviel durch Gewährenlassen gesündigt. Wenn irgendwo, so gilt es hier, daß nicht die Geldmacht, sondern die allgemeinen Interessen eines Volkes zu entscheiden haben, was zum Schutze der Familie und ihres Heims vorzukehren ist. Ohne kräftige Eingriffe in die private Sphäre wird dies allerdings nicht abgehen. In einer planvollen Siedlungspolitik werden aber die Genossenschaften eine hervorragende Aufgabe haben, haben sie doch durch ihre bisherige Tätigkeit schon bewiesen, daß sie einzig dem gesunden Wohnungsbedürfnis der breiten Kreise des Volkes dienen wollen.

Da die Möglichkeit besteht, daß die Genossenschaften in Zukunft, wenn auch nicht unmittelbar, wieder in größerem Umfang zur Förderung des Wohnungsbaues berufen werden, gilt es, sich hierfür zu rüsten. Vor allem müssen wir aus gemachten Erfahrungen lernen. Wir wissen alle, daß aus den früheren, gelegentlich etwas überstürzten Aktionen nicht lauter optimale Leistungen geschaffen wurden. Das war auch gar nicht anders zu erwarten, wenn man berücksichtigt, wie laienhaft manchenorts Projekte lanciert wurden und Genossenschaften entstanden. Seither hat manche Genossenschaft an den begangenen Fehlern jahrelang schwer zu tragen gehabt, und mancher Vorstand hat kein beneidenswertes Erbe angetreten. Es spricht aber für die gesunde Kraft der genossenschaftlichen Bewegung, daß sich immer wieder unverbrauchte Kräfte fanden, welche gewillt waren, auch unter wenig erfreulichen Umständen zu arbeiten.

Für zukünftige Aufgaben werden unsere Genossenschaften besser gerüstet sein. Sie haben inzwischen erkannt, wie wichtig für eine lange Zukunft die rechtzeitige und allseitige Vorberatung eines Bauprojektes ist. Gewiß gibt es kein Rezept für gute Siedlungen, jedes neue Projekt muß aus den Gegebenheiten der Zeit und des Ortes erstehen. Aus den gemachten Erfahrungen können wir aber mindestens einige negative Feststellungen anbringen zur Vermeidung künftiger Fehlleistungen.

So scheint es mir wichtig zu sein, daß der Architekt der Fachmann, aber nicht der Initiant eines Projektes ist. Was gebaut wird, für wen und in welchem Umfang, sollte vom Genossenschaftsvorstand ausgehen. Dieser ist am besten in der Lage, über die Bedürfnisfrage zu entscheiden. Dann wird es auch nicht mehr vorkommen, daß für alle möglichen Experimente die Genossenschaft herhalten muß. Außergewöhnliche Projekte sollten zuerst dem Zentralvorstand unterbreitet werden, der kraft seiner Erfahrung der Genossenschaft beratend helfen kann. Im Bestreben, vor allem den untersten sozialen

Schichten zu dienen, haben Genossenschaften gelegentlich Wohnungen nur für kinderreiche Familien oder für Familien mit minimalen Einkommen gebaut. Es hat sich gezeigt, daß diese Schichtung nicht von Vorteil war. Es läßt sich durchaus denken, daß für solche Familien speziell niedrige Mietzinse angesetzt werden, sofern hierfür besondere öffentliche Leistungen zur Verfügung stehen, ohne daß diese Familien auch äußerlich abgesondert werden und dann bald in den Ruf einer Armenhauskolonie gelangen. In bezug auf den Preis hat sich gezeigt, daß die teuren Wohnungen riskanter waren als die Durchschnittswohnungen; andererseits haben die Genossenschaften es meines Erachtens mit Recht abgelehnt, in Wohnraum und Ausstattung unter gewisse Minima zu gehen.

Ich will nun auf die *Betriebsfragen* eintreten, die uns heute näherliegen als die Baufragen. Zunächst sei mir auch hier ein kleiner Rückblick gestattet. Der Großteil der genossenschaftlichen Kolonien sieht auf ein Alter von 10 bis 15 Jahren zurück, einige weitere sind 15 bis 20 Jahre alt, und einige Eisenbahnergenossenschaften haben schon vor dem ersten Weltkrieg gebaut. Dieses für Immobilien nicht allzu große Alter unserer Siedlungen läßt doch etwelche Schlüsse zu auf die Bewährung der genossenschaftlichen Wohnungsverwaltung.

Denn dessen sind wir uns bewußt geworden, daß das Urteil über den genossenschaftlichen Wohnungsbau erst nach Jahren gefällt werden kann, wenn sich die Genossenschaften auch in der Verwaltung ihrer Siedlungen bewährt haben. Wir haben seinerzeit mit Stolz auf das Geschaffene geschaut, wenn wieder eine Bautappe blitz und blank vor uns stand, und wir haben damals kaum geahnt, daß die weit größere Arbeit in langen und zähen Jahren erst geleistet werden mußte, um zum genossenschaftlichen Erfolg zu kommen. Hier wie überall entscheidet der Erfolg über die Güte einer Idee. Und da wir bekanntlich nicht lauter Freunde, sondern auch viele Kritiker haben, kann uns das Schicksal der einzelnen Genossenschaften nicht gleichgültig sein.

Die Gefahren, welche den genossenschaftlichen Bauten von Anfang an drohten, lagen vor allem auf finanziellem Gebiet. Wesentlich für den Betrieb von Immobilien sind die Baukosten und der Kapitalzinsfuß. Diese waren beim Bau der meisten genossenschaftlichen Kolonien außerordentlich hoch. Der Baukostenindex, wie er von der Stadt Zürich ermittelt wird, stand zum Beispiel

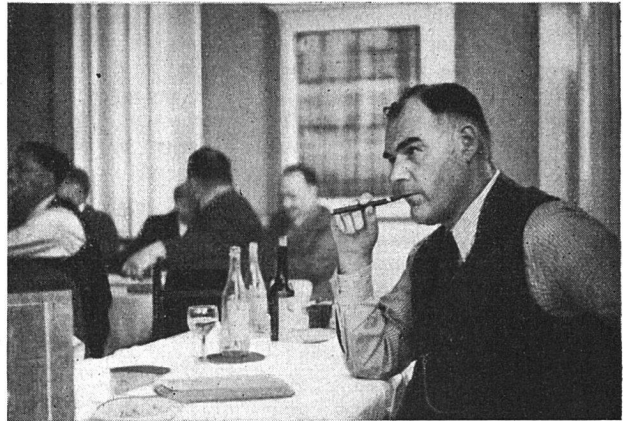
1922	auf 200,6
1925	auf 172,8
1930	auf 154.

Er sank dann bis zum Jahre 1936 auf 131,2 Punkte. Seither bewegte er sich wieder in aufsteigender Linie. Die Kapitalzinsen standen bis nach dem Jahre 1932 auf $5\frac{1}{2}$ bis $5\frac{3}{4}$ Prozent. Da andererseits die Genossenschaften als Mieterbaugenossenschaften den Mietzins möglichst tief ansetzten und den Bruttomietzins meist unter 7 Prozent festsetzten, war die finanzielle Basis am Anfang äußerst schmal.

Im Hinblick auf diesen ungünstigen Ausgangspunkt dürfen wir heute mit Genugtuung feststellen, daß die weitere Entwicklung der Genossenschaften günstiger verlaufen ist, als man ursprünglich hätte annehmen können. Zwar haben die Krisenjahre nach 1934 auch vor den Genossenschaften nicht haltgemacht. Der übertriebene private Wohnungsbau brachte in manchen Städten einen übergroßen Leerwohnungsvorrat, der auch die Genossenschaften nicht verschonte. Ob diese dann zur besseren Vermietung die Mietzinse über Gebühr senkten oder an ihren Mietzinsen festhielten und einen größeren Mietzinsausfall in Kauf nahmen, das Ergebnis war das gleiche: eine ungenügende Bruttoverzinsung. So besteht seit Jahren eine Anzahl Genossenschaften, welche ihren Bruttomietzinsfuß unter 6 Prozent senken mußten oder bei denen infolge der Mietzinsausfälle die Bruttorendite zum Teil wesentlich unter 6 Prozent der ursprünglichen Anlagekosten gesunken ist. Andererseits hat die nach 1930 einsetzende Senkung der Kapitalzinsfüße die finanzielle Grundlage der allermeisten Genossenschaften gegenüber den ersten Jahren ganz wesentlich verstärkt. Sie hat ihnen erlaubt, die Abschreibungen und Kapital-

abzahlungen gegenüber früher zu verstärken und damit auch bei den Genossenschaftern das Vertrauen in den genossenschaftlichen Haushalt zu festigen.

Zusammenfassend darf ich, nachdem ich die Jahresrechnungen 1939 einer großen Anzahl von Genossenschaften durchgesehen habe, mit Befriedigung feststellen, daß diese sich durchwegs ihrer finanziellen Verantwortung bewußt sind. Bei einer Kapitalverzinsung von $3\frac{3}{4}$ bis 4 Prozent bewegt sich der



Unser verehrter Referent gönnt sich eine wohlverdiente Brissago

Bruttomietzinsfuß bei den meisten Genossenschaften zwischen 6 und 6,5 Prozent. Damit bleibt für Steuern, Abgaben, Liegenschaftunterhalt, Unkosten und Abschreibungen eine Marge, die meist über zwei Prozent beträgt und durchwegs höher ist als in den ersten Zeiten. Es können daher die meisten Genossenschaften jährlich etwa 1 Prozent des ursprünglichen Liegenschaftswertes zu Abschreibungen verwenden, beziehungsweise in ein Amortisationskonto anlegen, während diese Quote anfänglich nur 0,5 Prozent betrug. An diesem höheren Satz sollte auch in Zukunft festgehalten werden können. Mit Recht hat Herr Zulauf in seiner Broschüre über das Rechnungswesen bei den Basler Wohngenossenschaften darauf hingewiesen, daß eine $\frac{1}{2}$ prozentige Abschreibung zu knapp sei und daß diese bei stark beanspruchten Wohnungen für kinderreiche Familien eigentlich höher als 1 Prozent sein sollte.

Bei den meisten Genossenschaften entspricht die Summe der Abschreibungen und übrigen Reserven heute, in Prozenten des Anlagewertes ausgedrückt, ungefähr dem durchschnittlichen Alter der Kolonien. Eine Genossenschaft, deren Kolonien durchschnittlich 10 Jahre alt sind, befindet sich in guter Gesellschaft, wenn ihre Abschreibungen und Reserven etwa 10 Prozent des ursprünglichen Anlagewertes betragen. Der Großteil der durch die Abschreibung liquid werdenden Gelder wird zur Abzahlung an den hinteren Hypotheken benützt, immerhin nicht in vollem Umfang, da ein Teil zur Erhaltung der jederzeitigen Zahlungsbereitschaft in Wertschriften angelegt wird. Dadurch ist die Hypothekarbelastung, die anfänglich 94 Prozent und teilweise darüber war, auf einen Stand von durchschnittlich etwa 85 Prozent der ursprünglichen Anlagekosten gesunken. Diese Belastung ist immer noch hoch, und es muß unser erstes Bestreben sein, in der Schuldenabtragung kräftig fortzufahren.

Als auffallendes und positives Merkmal darf verzeichnet werden, daß Verluste der Hypothekargläubiger oder anderer Gläubiger an Baugenossenschaften zu den seltensten Ausnahmen gehören. Wenn man bedenkt, wie andererseits viele der in den Jahren 1925 bis 1932 gebauten privaten Häuser in den späteren Krisenjahren in Konkurs gekommen sind und wie viele Unternehmer und andere Gläubiger dadurch zu Schaden kamen, so bedeutet dies ein glänzendes Zeugnis für die gesunde Wirtschaft der Baugenossenschaften.

(Schluß folgt in der nächsten Nummer.)