

Von unseren Mietern - für die Mieter

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **22 (1947)**

Heft 8

PDF erstellt am: **17.07.2024**

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.

(Eltern und verheiratete Kinder, Untermieter usw.) seinen wohlthätigen Einfluß ausgeübt hat.

Der Anteil der Miete am Einkommen betrug vor dem Krieg (nach Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit)

durchschnittlich bei Arbeitern und Angestellten laut Haushalt-rechnungen 17–18 Prozent, 1945 noch 13,6 Prozent und dürfte heute sich auf etwa 12–13 Prozent belaufen.

Pro Sihltal

(Eing.) Unter dem Motto «Pro Sihltal» hat sich ein Arbeitsausschuß gebildet mit dem Zwecke, all das vorzu-kehren, was notwendig ist, um dem Sihltal die Schön-heit, seine Eigenart und, soweit die neuzeitliche Ent-wicklung dies gestattet, seine Unberührtheit zu erhalten.

Zur Förderung dieses Gedankens wird im Herbst 1948 eine Ausstellung organisiert, die im Helmhaus in Zürich stattfindet.

Im Mittelpunkt dieser Ausstellung steht der *Regionalplan des Sihltalgebietes*, welcher von der Baudirektion des Kantons Zürich in Auftrag gegeben wurde. Dieser Regionalplan wird ergänzt werden durch *Ortsbebauungspläne* der Gemeinden *Adliswil und Langnau*. Auch diese Pläne sollen auf den Zeitpunkt der Ausstel-lung fertiggestellt werden. Zur Ausstellung gelangt außerdem eine Anzahl Projekte, zu deren Verwirk-lichung sich die Aktion «Pro Sihltal» einsetzt. Zu diesen gehören unter anderem der Ausbau des *rechtsufrigen Sihlwanderweges* mit *Fußgängersteg* bei *Gontenbach*, Pflege der Aussichtspunkte im Albisgebiet sowie die Be-treuung der touristisch bevorzugten Gebiete und die Ausgrabung und Erforschung der *Burgruine Schnabel-*

burg. Neben diesen Objekten sollen Angaben gemacht werden zur Veranschaulichung des Verkehrs, Industrie, Gewerbe und Sport. Pläne und Photos vom Sihlgebiet im allgemeinen und vom Wildpark Langenberg im be-sondern. Der Ausstellung im Helmhaus wird ein kultur-historischer Teil angegliedert mit Bildern von bedeuten-den Persönlichkeiten, wie Salomon *Gebner*, Forstmeister *von Orelli*, Nanny *von Escher*, Oberst *Meister* und Werke lebender Künstler im Sihltalgebiet.

Vom Sihltal existiert bis heute noch keine Kultur-monographie. Diese Lücke soll auf den Zeitpunkt der Ausstellung ausgefüllt werden. Ein Zürcher Schrift-steller wurde mit dieser bedeutungsvollen Arbeit betraut. Die Monographie soll das Sihltal noch mehr bekannt machen und für dieses werben.

In Anbetracht der großen Bedeutung in *siedlungs-politischer, wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht* so-wohl für die Talschaft als auch für die Seegemeinden des linken Ufers und ganz besonders für die Stadt Zü-richt, sollte der Aktion «Pro Sihltal» aus allen Schichten der Bevölkerung von Zürich und anstoßenden Gebieten weitgehende Unterstützung und Mitarbeit zuteil werden.

VON UNSEREN MIETERN – FÜR DIE MIETER

Vermehrung des Wohnkomforts, Dauermieterrabatt oder Mietzinssenkung?

(Ein Diskussionsbeitrag)

Die Frage, ob und wann die Wohnungsmieter von behördlich mitfinanzierten, gemeinnützigen Baugenossen-schaften berechtigt sind, einen Dauermieterrabatt oder eine Mietzinssenkung zu erhalten, wird wohl alle Genossenschaftsmieter interessieren.

Nachstehende Ausführungen beziehen sich auf die Verhältnisse des genossenschaftlichen Wohnens der Stadt Zürich. Die von diesem Gemeinwesen durch Überlas-sung von Bauland zu annehmbarem Kaufpreise, Über-nahme von Anteilscheinen und Gewährung von Dar-lehen unterstützten Mieterbaugenossenschaften haben in ihrem Finanzgebaren das städtische Reglement vom 8. März 1930 zu befolgen. Durch dieses erreicht die Stadt eine weitgehende Sicherheit der investierten Gel-der. Schon nach 15 Jahren hat die Darlehensrückzah-

lung eine solche Höhe erreicht, daß für die Stadt keinerlei Risiko mehr besteht.

Wenn nun eine gemeinnützige Mieterbaugenossen-schaft nach den ersten 15 Jahren die erforderliche innere finanzielle Festigung (mindestens 20 Prozent Rückzah-lungen und Reserven) erreicht hat, dann wirken sich die städtischen Amortisationsdarlehen und das auf diese ab-gestimmte städtische Reglement zu einseitig zugunsten der Stadt aus.

Vor allem wird dadurch verunmöglicht, daß die Ge-nossenschaftsmieter vor Tilgung der ganzen Darlehens-schuld, also erst nach 35 Jahren, in den Genuß von Zins-einsparungen gelangen, statt daß ihnen diese, gemäß den Darlehensrückzahlungen, jährlich zugute kommen.

Dieser Zustand widerspricht den Interessen der Ge-

nossenschaftsmieter und dem Sinn und Geist der neuen Bestimmungen des Obligationenrechtes sowie der neuen Genossenschaftsstatuten.

Jeder gemeinnützigen Mieterbaugenossenschaft steht das Recht zu, auf Grund eines selbst aufgestellten Amortisationsplanes, unter voller Berücksichtigung der Betriebs- und Unterhaltungskosten, der Rückstellungen in den Erneuerungs- bzw. Reservefonds, der Anteilscheinverzinsung usw., die durch die jährlichen Darlehens- und Hypotheken-Rückzahlungen erreichten Zinseinsparungen voll zugunsten der Mieter zu verwenden. Vorerst natürlich in der Weise, daß der zeitgemäße Wohnkomfort, wo notwendig, erhöht wird, bevor dann in spätem Jahren zu einem Dauermieterrabatt oder dessen Erhöhung und in größeren Zeitabständen zur generellen Mietzinssenkung übergegangen werden kann.

Durch die strenge Berücksichtigung des Jahresergebnisses bleibt das gesunde und vorsichtige Finanzgebahren voll gewährleistet und die Genossenschaftsmieter werden immer mehr die großen Vorteile des gemeinnützigen Wohnens erkennen und schätzen lernen und ihm auch in eventuellen Krisenzeiten die Treue halten.

Es ist deshalb an der Zeit, daß das städtische Reglement vom Jahre 1930 den heutigen Erfordernissen gebührend angepaßt wird, das heißt die Rückzahlung der städtischen Darlehen innert der festgesetzten Zeit bestehen bleibt, aber die dadurch sukzessive jährlich erreichten Zinseinsparungen via Wohlfahrts-Fonds voll zugunsten der Mieter Verwendung finden und die Amortisation der Liegenschaften innert eines Zeitraumes von 100 Jahren erreicht sein muß.

Die in Artikel 22 verlangte vierprozentige Verzinsung des Amortisationskontos und des Erneuerungs-Fonds wird durch einen solchen Amortisationsplan aufgehoben. Schon jetzt werden in diese zu vier Prozent zu verzinsenden Konti ganz bewußt keine außerordentlichen Rückstellungen mehr gemacht.

Das Amortisationskonto wird im städtischen Reglement als Wertberichtigungskonto zum Liegenschaftskonto, in Jahresberichten oft auch als Wertverminderungskonto bezeichnet. Mit dieser Charakteristik des Amortisationskontos kann der Genossenschaftsmieter nicht viel anfangen, in einer Zeit namentlich, wo der Liegenschaftswert fast um 100 Prozent gestiegen ist. Vielmehr verhält es sich mit dem Amortisationskonto so:

Das Geld zum Bau und zur Finanzierung liehen, außer der Anteilscheinübernahme durch die Wohnungsmieter selbst, die Stadt und die Banken. Diese Hypothekendarlehen müssen die Genossenschaftsmieter verzinsen und innert 100 Jahren vollständig zurückbezahlen und amortisieren, da die Häuser unverkäuflicher Gemeinschaftsbesitz der Genossenschaft bleiben.

Trotzdem also die Mieter innert des erwähnten Zeitraums die gesamten Erstellungskosten der Häuser der Stadt und den Banken zurückzahlen und so tatsächlich in den Besitz der Liegenschaften gelangen, hat der ausziehende Mieter keinen Anspruch am Genossenschaftsvermögen und muß sein darin investiertes Geld vollständig abschreiben. Dies geschieht durch das Amortisationskonto, welches also zum Ausdruck bringen soll, wie viel Geld die Gesamtheit der Genossenschaftler bereits an Darlehen und Hypotheken zurückbezahlt und amortisiert hat.

So schafft sich der Genossenschaftsmieter durch die Amortisationsrückzahlungen der städtischen Darlehen und der Hypotheken, den Gemeinschaftsbesitz seiner selbstverwalteten Häuser, und durch die Zinseinsparungen einen zeitgemäßen Wohnkomfort, einen Dauermieterrabatt und letzten Endes in größeren Zeitabständen generelle Mietzinssenkungen.

Diesem statutengemäßen Zwecke einer gemeinnützigen Mieterbaugenossenschaft hat sich auch das städtische Reglement vom Jahre 1930 bzw. die städtischen Darlehensbestimmungen anzupassen.

K. M.

Was es für die Baugenossenschaften zu überlegen gilt

Der Einsender gr des Artikels «Was es für die Baugenossenschaften zu überlegen gilt» hat den wesentlichen Faktor ganz vergessen.

Viel wichtiger als die persönlichen Unannehmlichkeiten, falls es überhaupt noch solche gibt bei der Gasküche, ist die volkswirtschaftliche Bedeutung der Gaserzeugung. Es darf nicht vergessen werden, daß die heutige Zivilisation auf die Gaserzeugung angewiesen ist.

Allein durch die Gaserzeugung können Nebenprodukte gewonnen werden, die für die ganze Wirtschaft unbedingt nötig sind.

Es fallen als Nebenprodukte bei der Gaserzeugung an: Teer, u. z. aus zirka 100 kg Steinkohle zirka 5 kg, davon sind 50—60 Prozent Pech. 20 Prozent davon sind Schweröle, der Rest sind aromatische Kohlenwasserstoffe, Benzol, Toluol, Xylol, Naphthalin, Anthrazen usw., die in der Industrie als Ausgangsmaterial für Teerfarbstoffe, Sprengstoffe, Motoren-treiböle, Arznei-, Desinfektions- und kosmetische Mittel ver-

wendet werden. Ferner fallen aus 100 Kubikzentimeter Rohgas noch zirka 500—800 Gramm Ammoniak an. Daraus werden wiederum Düngemittel und Salmiakgeist gewonnen.

Aus dem oben Gesagten geht hervor, daß unsere chemische Industrie sehr von der Gaserzeugung abhängig ist. Und auch unsere Straßenfachleute würden vor einem großen Problem stehen, wenn ihnen die Teerprodukte fehlen würden.

Die Baugenossenschaften dürfen sich also nicht einseitig für Gas- oder Elektro Küche einsetzen. Es muß ein Mittelweg gefunden werden, und die beste Lösung wird darin zu finden sein, daß sowohl die elektrische Energie, wie auch das Gas Berücksichtigung finden. Wie gut lassen sich zum Beispiel installieren: Gasherd und elektrischer Boiler oder elektrischer Herd und Gasbadeofen.

Nur auf diese Art können die Genossenschaften ihren Mietern einen ökonomischen Betrieb sichern und dadurch gleichzeitig volkswirtschaftlich die beste Lösung treffen.

A. E.