

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 31 (1956)  
**Heft:** 5  
  
**Rubrik:** Genossenschaften berichten

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.01.2025

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

## Der Gebäudeunterhalt bei Wohngenossenschaften

Von Ferdinand Kugler, Basel

Wenn eine Genossenschaft solid gebaut hat, so wird sie in den ersten zehn Jahren ihres Bestehens nur unwesentliche Kosten für den Unterhalt der Liegenschaften haben. In diesen ersten Jahren wird sie ganz nette Reserven äufnen können, speziell was den Fonds für Liegenschaftunterhalt betrifft.

Wenn sie gleichzeitig die II. oder gar die III. Hypothek kräftig abschreiben und amortisieren kann, so geht sie einer soliden finanziellen Fundierung entgegen, so daß sie beruhigt in die Zukunft blicken kann.

Nach 20, 25 Jahren kommen die ersten größeren Sorgen. Gasherde, Gasbadeöfen müssen ausgewechselt werden, da und dort beginnen die Fassaden abzublättern, die Holzläden sind stark verwittert, sie haben beinahe keine Farbe mehr, die Genossenschafter verlangen da und dort eine Modernisierung der Wohnungen, modernere Waschmaschinen...

Wenn man im allgemeinen 1 Prozent des Erstwertes der Liegenschaft abschreibt, so nimmt man an, daß die Liegenschaft 100 Jahre stehen wird.

Ausgehend von dieser Annahme, hat die Mieterbaugenossenschaft Basel ein weitblickendes Unterhalts- und Instandstellungsprogramm, einen richtigen «Fünfjahresplan», aufstellt und im Jahresbericht zugleich mit einem Rückblick auf die ersten 30 Jahre des Bestehens der Genossenschaft festgehalten.

Wir geben nachstehend einen Teil dieses Berichtes wieder, in der Meinung, daß er andere Genossenschaften zu nutzbringenden Vergleichen anregt:

Im Bericht heißt es unter anderem:

«Eine gutgeleitete Wohngenossenschaft wird dafür Sorge tragen, daß ihre Wohnungen nach 100 Jahren nicht abbruchreif sind; sie wird bestrebt sein, die Lebensdauer der Gebäude möglichst zu verlängern und ihre Häuser dauernd in einem angenehm-wohnlichen Zustande zu erhalten. Diese Unterhaltungspflicht umfaßt folgende drei Gruppen:

- a) ordentlicher Gebäudeunterhalt
- b) Instandstellungskosten bei Wohnungswechseln
- c) Renovationskosten.

Wie die alljährliche Abschreibung für die eintretende Wertverminderung, so beläuft sich auch der Kostenfaktor für den Unterhalt auf rund ein Prozent des Erstwertes der Wohnhäuser. Beim gegenwärtigen Stand der MBG sind dies rund 65 000 Fr. pro Jahr, die für Unterhalt und Gebäuderenovations aufgewendet werden.

Auf Ende 1955 haben unsere Wohnkolonien seit ihrem Bestehen die folgenden Altersstufen erreicht:

1. Straßburgerallee-Rixheimerstraße	30 Jahre
2. Wiesendamm	28 »
3. Wiesenstraße I	24 »
4. Schlettstadterstraße	21 »
5. Rauracher-/Bäumlihofstraße	6 »
6. Wiesenstraße II	6 »

Die Aufstellung zeigt die Mischung der Vor- und der Nachkriegsbauten, was gleichzeitig auch die Verschiedenartigkeit der Höhe der Unterhalts- und Renovationskosten erklärt. Wir haben die effektiven Aufwendungen für den Gebäudeunterhalt seit Bestehen der MBG an Hand der Buchungsunterlagen zusammengestellt und können aus dieser Übersicht interessante Schlüsse ziehen. Die Aufstellung zeigt das folgende Bild:

### 1. Straßburgerallee-Rixheimerstraße

Erstellwert ohne Landkosten	Fr. 695 000.—
Sollunterhalt nach 30 Jahren =	
30 × Fr. 6950.—	Fr. 208 500.—
Wirklicher Unterhalt	Fr. 266 000.—
Mehraufwand	Fr. 57 500.—

### 2. Wiesendamm

Erstellwert ohne Landkosten	Fr. 970 000.—
Sollunterhalt nach 28 Jahren =	
28 × Fr. 9700.—	Fr. 271 600.—
Wirklicher Unterhalt	Fr. 323 400.—
Mehraufwand	Fr. 51 800.—

### 3. Wiesenstraße 43 bis 49

Erstellwert ohne Landkosten	Fr. 540 000.—
Sollunterhalt nach 24 Jahren =	
24 × Fr. 5400.—	Fr. 129 600.—
Wirklicher Unterhalt	Fr. 115 900.—
Minderaufwand	Fr. 13 700.—

### 4. Schlettstadterstraße

Erstellwert ohne Landkosten	Fr. 462 000.—
Sollunterhalt nach 21 Jahren =	
21 × Fr. 4620.—	Fr. 97 020.—
Wirklicher Unterhalt	Fr. 107 400.—
Mehraufwand	Fr. 10 380.—

Die Übersicht zeigt, daß mit Ausnahme der Kolonie Wiesenstraße (Position 3) sämtliche Häusergruppen Mehrausgaben erforderten. Die Genossenschaft war immer bestrebt, den Anforderungen eines gewissen Wohnkomforts nach Möglichkeit gerecht zu werden. Es geht aus den Zahlen aber auch deutlich hervor, daß die nach dem Zweiten Weltkrieg eingetretene Geldentwertung die Basis des Unterhaltsfaktors von einem Prozent der Erstwertkosten pro Jahr vernichtete, so daß wohl künftig mit 1½ bis 2 Prozent und nur bei Neubauten mit einem Prozent gerechnet werden darf. Die bisherigen Mehraufwendungen der älteren Wohnkolonien gehen zu

einem Teil auf Kosten von Rückstellungen für spätere Renovationen der neuern Wohngruppen.

Der Vorstand hat nach eingehenden Besprechungen ein langfristiges Renovationsprogramm entwickelt, das nach Maßgabe der vorhandenen Mittel und nach dem Grad der Dringlichkeit folgende Arbeiten vorsieht:

Kaminrenovationen Straßburgerallee-Rixheimerstraße  
Rolläden in den Küchen Schlettstadterstraße  
Kinderspielplatz Wiesendamm-Wiesenstraße  
Vorderfassaden Straßburgerallee  
Vorderfassaden Rixheimerstraße  
Hinterfassaden Wiesendamm  
Treppenrenovation Wiesendamm  
Bodenplatten Hauseingänge Schlettstadterstraße  
Fassadenrenovation Wiesenstraße 43 bis 49  
Badeöfen Wiesenstraße 43 bis 49  
Gasherde Schlettstadterstraße

Die Verwirklichung dieser Vorhaben kostet viel Geld, und es bedarf dabei auch der Anstrengungen und der Mitarbeit eines jeden Genossenschafters, um durch Sorgfalt in der Benützung der Wohnung und der Gemeinschaftsräume wie auch durch Erziehen der Kinder in dieser Richtung beim gemeinsamen Sparen mitzuhelfen. Nur durch eine Gemeinschaftsarbeit wird es der Mieter-Baugenossenschaft möglich sein, ihr vorgesehene Renovationsprogramm in nützlicher Zeit in die Tat umzusetzen.»

## **Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen (BAWO)**

An der kürzlich im «Schützengarten» in St. Gallen abgehaltenen 28. Generalversammlung dieser Genossenschaft konnte Präsident Oskar Welte neben den geladenen Gästen einer stattlichen Zahl von Genossenschaftern Gruß und Willkomm entbieten. In markanten Worten streifte der rührige Präsident Zweck und Ziel der Genossenschaft und richtete

### **AUS DEM VERBANDE**

#### **Zentralvorstand**

In seiner Sitzung vom 21. April 1956 in Zürich gewährte der Zentralvorstand der Baugenossenschaft «Sunnigi Heimet», Winterthur, ein Darlehen aus dem Fonds de roulement. Die Geschäfte der Gründungsversammlung der Hypothekar-Bürgerschafts-genossenschaft wurden vorbereitet, ebenso diejenigen der Delegiertenversammlung. Der Zentralvorstand konnte feststellen, daß die Sektionen und die Bau- und Wohngenos-

schaften des Verbandes eine sehr erfreuliche Bereitschaft zeigen, sich an der Bürgerschafts-genossenschaft zu beteiligen. Bis zum 21. April lagen Erklärungen für Anteilzeichnungen in einem Betrage von über 400 000 Franken vor. Ferner war die Übernahme von Garantieverpflichtungen im Betrage von 60 000 Franken zugesichert. Dabei sind die Erklärungen aus der Section Romande nicht inbegriffen, da sie noch nicht beim Zentralsekretariat eingegangen waren.

Da Herr K. Straub als Redaktor der Zeitschrift «das Wohnen» zurückgetreten ist, wurde der Sekretär mit der Redaktion des Zentralorgans betraut. Sodann nahm der Zentralvorstand zur Kenntnis, daß dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement eine Vernehmlassung über die künftige Ausgestaltung der Mietpreiskontrolle und des Kündigungsschutzes zugestellt wurde.

einem zündenden Appell an die Anwesenden, diese Ideale weiterhin zu pflegen und Gemeinnutz vor Eigennutz zu stellen. In speditiver Weise fanden die statutarischen Geschäfte ihre Erledigung. Wie dem Jahresbericht zu entnehmen war, wurde den Liegenschaften der Genossenschaft durch größere Unterhaltsarbeiten alle Aufmerksamkeit geschenkt. Das Hauptgewicht der Tätigkeit lag in der Ueberbauung der Siedlung Bruggwaldstraße. Durch diese Neubauten mit ihren 27 Wohnungen, die Ende Januar bezogen werden konnten, hat die BAWO, getreu ihren Statuten, wiederum einen erheblichen Beitrag zur Milderung der Wohnungsnot in der Stadt St. Gallen beigetragen, dies um so mehr, als sie doch ihren neuen Mietern ein komfortables und geräumiges Heim zu sehr günstigen Mietpreisen bieten konnte. In enger und vorbildlicher Zusammenarbeit mit der beauftragten Architekturfirma Danzeisen und Voser konnte auch der Bezugstermin eingehalten werden. Mit dem Abschluß dieser Bauten verfügt die Genossenschaft über den ansehnlichen Bestand von 155 Wohnungen.

Jahresbericht und Jahresrechnung sowie Bericht und Anträge der Kontrollstellen wurden genehmigt. Präsident O. Welte, dessen aufopfernde Tätigkeit von der Versammlung herzlich verdankt wurde, fand eine einhellige Bestätigung, ebenso die übrigen Vorstandsmitglieder. Neu in den Vorstand für die entstandene Vakanz wurde Max Mauchle gewählt. Für den aus dem Revisionskollegium zurückgetretenen Ersatzrevisor E. Ribi beliebte R. Séchaud. Der Vorsitzende machte die Genossenschaftler noch auf die Zeitschrift «das Wohnen» aufmerksam, von der Probeexemplare auflagen, und gab der Hoffnung Ausdruck, daß die Genossenschaftsmitglieder diese vielgestaltige Zeitschrift nach Möglichkeit abonnieren werden.

Anschließend an diese flotte und ersprießliche Versammlung fand der gemütliche Teil, ein familiärer Genossenschaftsabend, statt. Die nun nach dem Geschäftlichen erschienenen Angehörigen füllten den Saal bis auf wenige Plätze. Ein buntes Programm, bestritten durch die St.-Galler Bühne, Conférencier G. Giger und einen Zauberkünstler, hob gleich zu Anfang die Stimmung. Das anschließende Tanzvergnügen hielt die Genossenschaftsfamilie noch viele Stunden in ungezwungener Fröhlichkeit beisammen.

eg.

Gts.