

# Schweizerischer Verband für Wohnungswesen : Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **30 (1955)**

Heft 2

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>

# SCHWEIZERISCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN

*Sektion Zürich*

## EINLADUNG

### zur ordentlichen Generalversammlung

Samstag, den 19. Februar 1955, 14.30 Uhr, im Kongreßhaus,  
Zürich, Kammermusiksaal, Eingang U, Gotthardstraße 5

#### TRAKTANDEN:

1. Protokoll der Generalversammlung vom  
3. April 1954
2. Jahresbericht
3. Jahresrechnung
4. Wahlen
  - a) des Präsidenten
  - b) des übrigen Vorstandes
  - c) der Revisoren
  - d) der Delegierten in den Zentralvorstand
5. Gründung einer Bürgerschaftsgenossenschaft  
(einführendes Kurzreferat von  
Herrn Fritz Nußbaumer, Basel)
6. Allfälliges

#### DER VORSTAND

### Jahresbericht und Jahresrechnung 1954

Die Wohnungsfrage ist eines der großen, ungelösten Probleme unserer Zeit. Sie ist vor allem ein soziales Problem. Das zeigte sich im Berichtsjahr besonders eindringlich. Auf *eidgenössischem Boden* bildete die Preis- und Mietzinsfrage einen Brennpunkt des öffentlichen Interesses. Eine gegen das Bundesgesetz vom 10. Juni 1953 betreffend die schrittweise Lockerung der Mietzinskontrollvorschriften ergriffene Volksinitiative wurde dem Bundesrat am 16. Februar 1954 mit über 200 000 Unterschriften eingereicht. Trotz diesem eindrucklich bekundeten Willen weiter Bevölkerungskreise hat der Bundesrat mit Beschluß vom 1. Juni 1954 eine weitere generelle Mietzinserhöhung ab 1. Oktober 1954 von 5 Prozent bewilligt. Dadurch sind die Kosten der Lebenshaltung erneut verteuert worden und haben am Ende des Berichtsjahres einen neuen Höchststand erreicht. Außerdem wird die bittere Wohnungsnot, die vielerorts noch herrscht, von den Betroffenen zufolge dieser Maßnahme noch stärker empfunden und der ohnehin starke Mangel an billigen Wohnungen noch ver-

schärft. Die wichtige eidgenössische Volksabstimmung über die obenerwähnte Verfassungsinitiative und den Gegenvorschlag des Bundesrates und der Bundesversammlung wird am 13. März 1955 stattfinden.

Im *Kanton Zürich* ist vom Regierungsrat auf dem Gebiete des Wohnungswesens ebenfalls ein unerfreulicher Entscheid getroffen worden. Durch eine regierungsrätliche Verordnung vom 20. Mai 1954 über die Beschränkung des Kündigungsrechts ist der Kündigungsschutz für gewerbliche Räume auf Grund des ermächtigenden Bundesratsbeschlusses vom 30. Dezember 1953 weitgehend aufgehoben worden. Diese Maßnahme bedroht viele kleine Gewerbetreibende mit dem Verluste ihrer Werkstätten, Ateliers und Läden. Die im Kantonsrat von Heinrich Gerteis (Winterthur) und H. Schellenberg dagegen unternommenen Vorstöße blieben — aus rechtlichen Gründen — erfolglos.

Erfreulich war in der *Stadt Zürich* der Gemeinderatsbeschuß vom 23. Juni 1954, durch welchen die Restbestände aus früheren Krediten in den Jahren 1942 bis 1950 zur Unterstützung des sozialen Wohnungsbaues durch Gewährung von Gemeindebeiträgen von höchstens 10 Prozent der Anlagekosten verwendet wurden; ferner wurde der Stadtrat ermächtigt, langfristige Darlehen von 30 Millionen Franken für den Wohnungsbau durch Baugenossenschaften und andere gemeinnützige Gesellschaften aufzunehmen zur Finanzierung bis zu 94 Prozent der Anlagekosten gegen grundpfandliche Sicherstellung. Die dringende Notwendigkeit einer weiteren Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues ergibt sich schon aus der Feststellung, daß die *Wohnungsnot* im Berichtsjahr nochmals verschärft worden ist. Am 1. Dezember 1954 beträgt der Bestand an leeren Wohnungen nur noch 0,11 Prozent gegenüber 0,13 Prozent vor Jahresfrist und 0,20 Prozent vor zwei Jahren; dabei gilt allgemein als Minimum für normale Verhältnisse ein Leerwohnungsbestand von 1,5 bis 2,0 Prozent. Von insgesamt 130 074 Wohnungen waren in der Stadt Zürich am 1. Dezember 1954 nur 142 Wohnungen leerstehend, davon 10 zum Verkaufe bestimmte Einfamilienhäuser. Fast alle Leerwohnungen befanden sich in Neubauten. Dementsprechend waren auch ihre Mietzinse sehr hoch; rund 80 Prozent wiesen Mietzinse über Fr. 2000.— jährlich auf. Die Wohnungsnot ist deshalb für Bevölkerungskreise mit kleinen und mittleren Einkommen immer noch sehr groß. Dabei war die *Bautätigkeit* in der Stadt Zürich im Berichtsjahr allgemein befriedigend, sind doch in den ersten elf Monaten 3407 neue Wohnungen erstellt worden gegenüber 3166 im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Dabei sind allerdings noch die Abgänge zufolge Abbruchs, Umbaus und Zweckentfremdung, die von Jahr zu Jahr größer werden und vorwiegend billige Wohnungen betreffen, zu berücksichtigen. Die künftige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt scheint

die Lage noch zu verschlimmern. In der Stadt Zürich betrug die Zahl der *Baubewilligungen* in den ersten elf Monaten des Berichtsjahres nur noch 3021 gegenüber 3767 im Jahre 1953. Es ist somit eher ein Rückgang des Wohnungsbaues trotz der herrschenden Wohnungsnot vorauszu sehen. Für die Wohnbaugenossenschaften wird sich auch in Zukunft die Schaffung gesunder und billiger Wohnungen besonders für Familien mit kleinen und mittleren Einkommen als dringende Aufgabe stellen. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues wird nach wie vor eine wesentliche Aufgabe der Sektion Zürich bilden.

Die *ordentliche Generalversammlung* der Sektion Zürich vom 3. April 1954 war von 90 Delegierten von 50 Baugenossenschaften besucht. Nach Genehmigung des Jahresberichtes und der Jahresrechnung 1953 wählte die Versammlung an Stelle des zurückgetretenen E. Eggler, dem der Präsident seine mehrjährige Mitarbeit verdankte, als neues Vorstandsmitglied G. Balsiger (BG Lägern, Wettingen). Gegen die Mietzinserhöhung nahm die Versammlung nach einem einleitenden Referat von Nationalrat P. Steinmann (ABZ) in einer Resolution Stellung, worin der Bundesrat dringend ersucht wurde, diesem neuen Begehren des privaten Hausbesitzes seine Zustimmung zu verweigern, da die Wohnungsnot vielerorts andauert und eine neue Steigerung der Lebenshaltungskosten vermieden werden müsse. Im Anschluß an die Generalversammlung hielt A. H. Steiner, Stadtbaumeister der Stadt Zürich, einen instruktiven, mit lebhaftem Beifall bedachten Lichtbildvortrag über «Wohnungsbau und Freiflächen», dessen Inhalt im wesentlichen bereits im Verbandsorgan «Das Wohnen» Nr. 5/1954, Seite 146 ff., wiedergegeben ist.

Im Februar 1954 führte die Sektion an drei Abenden einen *Kurs über Probleme der Verwaltung, Buchhaltung und Revision der Wohnbaugenossenschaften* durch, um den Erfahrungsaustausch für Organe und Funktionäre der Baugenossenschaften zu fördern. Der erste Kursabend war allgemeinen Verwaltungsproblemen gewidmet, worüber die Genossenschaftler H. Bisang (BGL) und P. Steinmann (ABZ) auf Grund ihrer reichen Erfahrung referierten. Im zweiten Teil sprachen R. Bernasconi (BG Straßenbahner), E. Sager (FGZ) und Dr. G. Röschli (Treuhandstelle VSK) über Buchhaltungs-, Bilanz- und Revisionsfragen. Im dritten Teil vermittelten die Verwalter A. Klemm (FGZ) und H. Hörnlimann (ABZ) als ausgewiesene Fachleute manche wichtige Einzelheiten über technische Probleme der Liegenschaftenverwaltung. Der Kurs war überraschend gut besucht; an jedem Kursabend nahmen rund 160 Personen aus etwa 70 Baugenossenschaften teil. Die große Teilnehmerzahl verhinderte die erwünschte rege Aussprache im Anschluß an die als Einleitung gedachten Referate; ein solcher Gedankenaustausch läßt sich mit Erfolg nur in kleinem Kreise verwirklichen. Der Sektionsvorstand wird dem Bedürfnis nach vermehrter genossenschaftlicher Bildung und gegenseitiger Aussprache weiterhin nach Möglichkeit Rechnung tragen.

Der *Vorstand* behandelte in 6 Voll- und 2 Bürositzungen zahlreiche Geschäfte, von denen folgende von allgemeiner Bedeutung waren:

*Abtretung von Anteilscheinkapital* an das Fürsorgeamt: In der Stadt Zürich übernimmt das Fürsorgeamt hin und wieder für minderbemittelte, unterstützungsbedürftige Mieter die Einzahlung von Anteilscheinkapital in Form eines dem Mieter gewährten Darlehens, wobei es sich die entsprechenden An-

sprüche des Mieters an das Genossenschaftskapital zur Sicherstellung seiner Ansprüche abtreten läßt. Eine solche Regelung wird den Interessen aller Beteiligten gerecht. Der Vorstand stimmte nach einläßlicher Beratung einem vom Wohlfahrtsamt ausgearbeiteten Entwurf eines Schuldanerkenntnis- und Abtretungsformulars zu und setzte die angeschlossenen Baugenossenschaften im März 1954 von der in Aussicht genommenen Regelung in Kenntnis.

Die im letzten Jahresbericht einläßlich behandelte *Zweckerhaltung sozialer Wohnungen* gab dem Vorstand auch im Berichtsjahr bei der Prüfung von Einzelfällen wiederholt Gelegenheit zu eingehender Aussprache. Durch das Rundschreiben der Direktion der öffentlichen Bauten vom 12. Februar 1954 an die Gemeinderäte und die Baugenossenschaften im Kanton Zürich ist der frühere Zustand nicht nennenswert geändert worden.

Die an der sogenannten *Kohlenaktion* beteiligten Baugenossenschaften hatten sich im Herbst 1953 mehrheitlich für die Verlängerung des Pflichtlagervertrages ausgesprochen. Im Jahre 1954 hat sich die weltpolitische Lage gegenüber 1952, als dieser Vertrag abgeschlossen worden war, kaum wesentlich entspannt. Dagegen sind die Koks-Kohlen-Preise abermals gesunken. Die stark rückläufige Preisentwicklung verursacht jedes Jahr größere Verluste auf den Pflichtlagern. Der Sektionsvorstand unterbreitete deshalb den Beteiligten die Frage der Liquidation der Pflichtlager auf den nächstmöglichen Kündigungstermin (Ende 1954). Als sich das Gaswerk der Stadt Zürich grundsätzlich zur teilweisen oder gänzlichen Übernahme der fraglichen Kohlenvorräte bereit erklärte, sprachen sich auf Umfrage des Vorstandes vom 10. August 1954 sechs Baugenossenschaften (Beteiligung 1400 Tonnen Koks) für die Weiterführung des Pflichtlagers über 1954 hinaus aus, während sieben Baugenossenschaften (Beteiligung 2435 Tonnen Koks) auf Ende 1954 vom Vertrag zurückzutreten wünschten. In diesem Sinne wurde der Vertrag mit dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement vom Sektionsvorstand teilweise gekündigt. Den ausscheidenden Baugenossenschaften wird ihr Koksquantum vom Gaswerk zu einem Preis, der an einer weiteren Konferenz vom 27. Oktober 1954 vereinbart wurde, übernommen. Die sogenannte Kohlenaktion reduziert sich damit auf rund ein Drittel des ursprünglichen Koksquantums.

Das Problem der *Mietzinserhöhung* ist im Vorstand wiederholt behandelt worden. Von den wenigen kleinen Baugenossenschaften, die eine Mietzinserhöhung vornahmen, sind weit aus die meisten unserem Verbandsverbande nicht angeschlossen. Diese Maßnahme mußte vorwiegend als Ausgleich der in den dreißiger Jahren vorgenommenen Mietzinsreduktionen sowie als Korrektur anfänglich zu niedrig kalkulierter Mietzinse durchgeführt werden, um größere Reparatur- und Renovationsarbeiten sicherzustellen. Nach genossenschaftlicher Gesinnung sollten die Mieter vorgängig über die Gründe und Notwendigkeit einer solchen Maßnahme in Kenntnis gesetzt und über ihre Stellungnahme befragt werden.

Die zunehmende Technisierung stellt auch die Wohnbaugenossenschaften stets vor neue Aufgaben. So ist der fortschreitenden *Motorisierung des Verkehrs* namentlich in den peripheren Siedlungen Rechnung zu tragen. Zu den neuesten technischen «Errungenschaften» gehören ferner die Außenantennen für Radio und Fernsehen, die nach ihrer Größe und exponierten Lage geeignet sind, den ästhetischen Gesamteindruck eines Hauses oder einer ganzen Siedlung im Land-

schaftsbild zu beeinträchtigen. Im Vorstand wurde hierüber ein interessanter Meinungsaustausch gepflogen. Auf lange Sicht können sich die Baugenossenschaften der technischen Entwicklung nicht verschließen. Vorderhand erscheint jedoch in der Zulassung von Außenantennen Zurückhaltung geboten, nachdem sich technisch bereits auch Innenantennen für mehrere Anschlüsse konstruieren lassen.

Das Gutachten über die Pfändbarkeit von Genossenschaftsanteilen ist auch im Berichtsjahr leider trotz wiederholter Anfragen des Vorstandes noch nicht erstattet, jedoch vom Experten nunmehr auf Frühjahr 1955 in Aussicht gestellt worden.

Die Frage der Schaffung einer Bürgschaftsgenossenschaft zur Endfinanzierung genossenschaftlicher Bauten ist im Sektionsvorstand schon wiederholt beraten worden, wie schon im letzten Jahresbericht erwähnt wurde. Nachdem nunmehr der Zentralvorstand diese Frage den Sektionen zur Stellungnahme unterbreitet hat, soll sie an der bevorstehenden Generalversammlung einläßlich behandelt werden; die angeschlossenen Baugenossenschaften sind hiervon in einem Rundschreiben vom 28. Dezember 1954 unter Beilage des Statutenentwurfs und des Begleitschreibens des Zentralsekretariates in Kenntnis gesetzt worden.

Für die am 11./12. Juni 1955 in Zürich stattfindende Schweizerische Delegiertenversammlung sind vom Sektionsvorstand bereits die ersten Vorkehrungen getroffen und namentlich eine genügende Anzahl Zimmer reserviert worden. Das generelle Tagesprogramm wurde zuhanden des Zentralvorstandes bereinigt.

Der Mitgliederbestand der Sektion Zürich weist im Berichtsjahr nur geringfügige Änderungen auf. Zwei Baugenossenschaften in Zürich mit insgesamt 190 Wohnungen haben den Beitritt erklärt, während eine kleine Baugenossenschaft (16 Wohnungen) ausgetreten ist. Bei den Einzelmitgliedern und Firmen ist ein Neueintritt (Gartenbaugenossenschaft Zürich) zu verzeichnen. Am Jahresende betrug der Mitgliederbestand:

68	Baugenossenschaften in der Stadt Zürich
24	Baugenossenschaften im übrigen Kanton
4	außerkantonale Baugenossenschaften
31	Firmen-, Behörden- und Einzelmitglieder
127	Mitglieder

Die angeschlossenen Baugenossenschaften besitzen rund 24 560 Wohnungen. Eine im Herbst an die wenigen, unserem Verbands noch nicht angeschlossenen Baugenossenschaften in der Stadt Zürich ergangene Einladung zum Beitritt blieb bis anhin ohne Erfolg.

Die Jahresrechnung und die Bilanz weisen folgende Schlusszahlen auf.

#### A. Betriebsrechnung

Einnahmen	Fr.	Fr.
Mitgliederbeiträge . . . . .	10 805.—	
././ Verbandsbeitrag . . . . .	4 911.60	5 893.40
Aktivzinsen . . . . .		876.30
Diverse Einnahmen . . . . .		516.50
		<u>7 286.20</u>
<b>Ausgaben</b>		
Unkosten . . . . .		4 117.20
Steuern . . . . .		154.95
Einnahmenüberschuß . . . . .		2 590.05
Abschreibungen . . . . .		424.—
		<u>7 286.20</u>

#### B. Bilanz

##### Aktiven

Postscheckkonto . . . . .	387.64
Kantonalbank, Depositenheft . . . . .	9 023.85
Genossenschaftliche Zentralbank	
Depositenheft . . . . .	7 307.30
Wertschriften . . . . .	23 000.—
Mobiliar . . . . .	1.—
	<u>39 719.79</u>

##### Passiven

Kapital . . . . .	34 292.19	
Vermehrung 1954 . . . . .	2 590.05	36 882.24
Fonds für Abstimmungen . . . . .		2 837.55
		<u>39 719.79</u>

#### C. Fonds für Abstimmungen

Bestand am 1. Januar 1954 . . . . .	2 807.55
Einnahmen 1954 . . . . .	30.—
Bestand am 31. Dezember 1954 . . . . .	<u>2 837.55</u>

Abschließend spricht der Sektionsvorstand allen Genossenschaftsorganen und Genossenschaftern sowie den Behörden und angeschlossenen Firmen seinen Dank für das entgegengebrachte Vertrauen und die tatkräftige Unterstützung in der Erfüllung der zahlreichen Aufgaben für die Ideale des Genossenschaftswesens aus.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen  
Sektion Zürich

Der Präsident:  
E. Stutz

Der Aktuar:  
Dr. H. Borschberg