

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen : Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **31 (1956)**

Heft 2

PDF erstellt am: **27.06.2024**

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.e-periodica.ch>

SCHWEIZERISCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN

Sektion Zürich

EINLADUNG

zur ordentlichen Generalversammlung

**Samstag, den 17. März 1956, 14.30 Uhr, im
Kongreßhaus Zürich, Übungssaal,
Eingang Gotthardstraße 5, Zürich 1**

TRAKTANDEN:

1. Protokoll der Generalversammlung vom 19. Februar 1955
2. Jahresbericht
3. Jahresrechnung
4. Beitritt der Sektion Zürich zur Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft Schweizerischer Bau- und Wohnungsgenossenschaften
5. Referat von Dr. J. BRECHT, Köln, über
**Aktuelle Probleme des gemeinnützigen
Wohnungsbaues in Deutschland**
6. Allfälliges

DER VORSTAND

Jahresbericht und Jahresrechnung 1955

Die Lage auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt stand auch im Berichtsjahr im Zeichen der anhaltenden Hochkonjunktur. Der Wohnungsbau hielt sich ungefähr auf der Rekordhöhe der Vorjahre. In den 42 Städten mit mehr als 10 000 Einwohnern sind bis 1. Dezember 1955 15 506 neue Wohnungen erstellt worden gegenüber 15 216 im gleichen Zeitraum des Vorjahres, das bereits einen nie erreichten Höchststand aufgewiesen hatte.

Auch im *Kanton Zürich* stieg die Wohnungsproduktion von 7679 (1954) auf 8655. Die Bautätigkeit war besonders rege in der Stadt Winterthur und in den Landgemeinden. Dagegen erlitt sie in der *Stadt Zürich* einen erheblichen Rückgang von 3809 Neuwohnungen im Jahre 1954 um rund 600 Wohnungen oder 16 Prozent auf 3193 im Berichtsjahr. Der Reinzuwachs beträgt sogar nur 2669 Wohnungen, da andererseits durch Abbruch, Brand, Umbau und Zweckentfremdung

nicht weniger als 852 bestehende Wohnungen verloren gingen. Berücksichtigt man außerdem die für die Wohnungsnachfrage hauptsächlich maßgebende Zahl der Eheschließungen aus der Wohnbevölkerung von 4531 (1954: 4380), so ist leicht ersichtlich, daß von einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt nicht die Rede sein kann. Tatsächlich herrscht in der Stadt Zürich nach wie vor eine bittere Wohnungsnot. Der Leerwohnungsstand von 0,12 Prozent ist nach wie vor gänzlich ungenügend, besonders für Familien mit bescheidenen und mittleren Einkommensverhältnissen. Denn von den am 1. Dezember 1955 leerstehenden 153 Wohnungen wiesen rund die Hälfte jährliche Mietzinse von 2500 Franken und mehr auf; es standen somit vorwiegend teure Wohnungen leer. Diese Entwicklungstendenz wird auf abschbare Zeit anhalten als Folge des stets zunehmenden Abbruchs älterer Häuser mit tragbaren Mietzinsen einerseits und der Errichtung neuer, teurer Wohnungen mit teilweise enormen Mietzinsen andererseits. Zudem wird es den Baugenossenschaften je länger je

mehr verwehrt, dieser volkswirtschaftlich ungesunden Entwicklung durch die Erstellung gesunder, preiswerter Wohnungen entgegenzuwirken. Die Hauptgründe für den Rückgang des genossenschaftlichen Wohnungsbaues in den letzten Jahren sind zunächst der weitgehende Wegfall der öffentlichen Finanzbeihilfe und sodann die immer stärker überhandnehmende Häuser- und Bodenspekulation, welche den Erwerb von Land zu tragbaren Preisen bereits nahezu verunmöglicht hat. Auch die Baugenossenschaften haben ein eminentes Interesse an der Bekämpfung dieses sozialen Krebsübels, das in höchstem Maße die Volkswirtschaft und das allgemeine Volkwohl schädigt. Allerdings erscheint die in letzter Zeit auf eidgenössischem und kantonalem Boden befürwortete Wiedereinführung des im Jahre 1912 beim Inkrafttreten des Schweizerischen Zivilgesetzbuches abgeschafften Stockwerkeigentums als untaugliches Mittel gegen die Bodenspekulation. Vielmehr wäre hievon eine weitere gewaltige Spekulationswelle als Folge der vermehrten Nachfrage zu erwarten. Auch würde eine solche Lösung äußerst mannigfache sachen- und grundbuchrechtliche Probleme aufwerfen, die nur durch eine umfassende Legiferierung wenigstens teilweise gelöst werden könnten. Erfahrungsgemäß würde das Stockwerkeigentum außerdem Anlaß zu einer nicht abbrechenden Kette von Streit und Zwistigkeiten geben; ein bekannter Dozent für Sachenrecht hat das zutreffende Wort geprägt: «Ein halbes Haus ist eine halbe Hölle.» Die Baugenossenschaften beruhen auf dem Grundsatz des gemeinsamen, genossenschaftlichen Eigentums mit weitgehender Verwirklichung des Wohnrechts und sind daher an einer solchen «Lösung» der Wohnungsmarktp Probleme durch Wiedereinführung des Stockwerkeigentums desinteressiert. Vielmehr treten wir nach wie vor für eine beschränkte Weiterführung der Mietpreiskontrolle und des Mieterschutzes ein, solange sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht merklich entspannt. Unser Kampf geht in dieser Richtung weiter, nachdem die Volksinitiative zum Schutze der Mieter und Konsumenten in der eidgenössischen Volksabstimmung vom 13. März 1955 zwar rund 393 300 Ja- gegen 380 900 Neinstimmen, dagegen nicht das für die Verfassungsrevision erforderliche Ständemehr erhielt. Dieser moralische Erfolg wird die Mieter und Konsumenten auch in der neuerdings bevorstehenden eidgenössischen Volksabstimmung vom 4. März 1956 über die Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle in ihrer Haltung bestärken. Die ernste Lage auf dem Wohnungsmarkt erfordert aber auch dringender als je die Förderung des sozialen, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues für die minderbemittelten Bevölkerungskreise, die kinderreichen Familien und insbesondere auch für die Betagten, deren wirtschaftliche Not vielerorts am schwersten ist. So harren auch der Baugenossenschaften noch zahlreiche schwere, aber auch dankbare Aufgaben.

Die *ordentliche Generalversammlung* der Sektion Zürich fand am 19. Februar 1955 im Kongreßhaus Zürich statt. Sie wurde von 146 Delegierten aus 67 Baugenossenschaften besucht. Jahresbericht und Jahresrechnung wurden diskussionslos genehmigt. Bei den statutarischen Gesamterneuerungswahlen wurde an Stelle des zurücktretenden Robert Müller (Wädenswil), dem der Präsident seine langjährige treue Mitarbeit verdankte, als neues Vorstandsmitglied Ernst Eß (GBG Küsnacht) gewählt und die übrigen Vorstandsmitglieder in globo bestätigt. Ebenso wurden die bisherigen Revisoren und die Delegierten in den Zentralvorstand für eine weitere Amtsdauer wiedergewählt. Zur bevorstehenden eidgenössischen Volksabstimmung vom 13. März 1955 über die Volksinitiative zum Schutze der Mieter und Konsumenten nahm die Versammlung nach einem einleitenden Referat von Genossen-

schafter E. Hörnlimann (ABZ) in einer Resolution für die Annahme der Vorlage Stellung. In einem ausführlichen Votum befürwortete das Mitglied des Zentralvorstandes F. Nußbaumer (Basel) die Gründung einer Bürgschaftsgenossenschaft zur Endfinanzierung genossenschaftlicher Neubauten. Nach dem starken Rückgang der öffentlichen Finanzbeihilfe müssen die Baugenossenschaften den Wohnungsbau wieder durch gemeinschaftliche Selbsthilfe fördern. In dieser Erkenntnis der genossenschaftlichen Solidarität stimmte die Versammlung der vom Zentralvorstand für die bevorstehende schweizerische Delegiertenversammlung vorgeschlagenen Errichtung einer Bürgschaftsgenossenschaft zu, obschon in der Stadt Zürich die Endfinanzierung bereits weitgehend gesichert ist.

Über die damit zusammenhängenden Einzelprobleme und die Detailberatung des vom Zentralvorstand unterbreiteten Statutenentwurfes verhandelte in der Folge eine gutbesuchte *Präsidentenkonferenz vom 29. April 1955*, wobei zuhanden der schweizerischen Delegiertenversammlung noch verschiedene Wünsche und Klarstellungen vorgebracht wurden.

Eine weitere *Präsidentenkonferenz vom 9. November 1955* diente der Orientierung der angeschlossenen Baugenossenschaften über die Ziele und die Organisation der Schweizerischen Reisekasse (SRK), über welche deren Vertreter, Herr Castelberg, erschöpfend Aufschluß erteilte. Die Baugenossenschaften haben mit der Errichtung und Verwaltung gesunder, preiswerter Wohnungen ihre ideale Aufgabe nicht gänzlich erfüllt, vielmehr gehört auch die Förderung der wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse ihrer Mitglieder im Geiste genossenschaftlicher Zusammenarbeit dazu. Ein solches Beispiel bildet die Förderung von Familienferien zu tragbaren Preisen. Diesem Ziele dient auch die SRK durch die Vermittlung von Ferienwohnungen, die Ermäßigung von Hotelferien, die Gewährung von Gratisferien an jährlich einige hundert minderbemittelte Familien und durch die verbilligte Abgabe von Reisemarken als Sparbatzen für Ferien und Reisen. Der Vorstand gibt der Hoffnung Ausdruck, daß durch seine Anregung und die Einführungsveranstaltung auch möglichst viele Baugenossenschaften zum Beitritt in die SRK bewogen werden könnten.

Die im letzten Winterhalbjahr mit Erfolg durchgeführten *Kurse über genossenschaftliche Probleme* werden dieses Jahr weitergeführt, um den Vorständen und Funktionären der angeschlossenen Genossenschaften wiederum Gelegenheit zur Weiterbildung und zum gegenseitigen Erfahrungsaustausch zu bieten. Auf Grund der bisherigen Erfahrungen soll versucht werden, diese Ausspracheabende in kleinerem Kreise durchzuführen, um die gegenseitige Kontaktnahme zu intensivieren. Für die Baugenossenschaften auf der Landschaft ist zurzeit ein Kurs über finanzielle und buchtechnische Fragen im Gange; für die Baugenossenschaften in der Stadt Zürich sind Kurse über technische Einzelprobleme je links und rechts der Limmat vorgesehen.

Der *Vorstand* behandelte in 7 Vollsitzungen und mehreren Bürositzungen die zahlreichen Geschäfte, von denen die wichtigsten bereits angeführt sind. Besonders viel Zeit und Mühe beanspruchte die Organisation und Durchführung der schweizerischen Delegiertentagung vom 11. und 12. Juni 1955 im Kongreßhaus Zürich; der reibungslose und erfolgreiche Verlauf dieser Tagung entschädigte uns für die enormen Bemühungen.

Wiederholt befaßte sich der Vorstand mit einzelnen Fällen betreffend die Handhabung des Reglementes über die Zweckerhaltung sozialer Wohnungen und besprach die vielseitigen wirtschaftlichen, sozialen und rechtlichen Probleme der Unterbesetzung von Wohnungen.

Das im Jahre 1951 in Auftrag gegebene *Gutachten über die Pfändbarkeit von Genossenschaftsanteilen* ist nach der Rekonvaleszenz des Experten nunmehr im Juni 1955 erstattet worden. Es stellt eine Leistung von hohem wissenschaftlichem Werte dar und wird auch für die Praxis große Bedeutung erhalten. Der Vorstand entschloß sich deshalb zu seiner Publikation in unserem Verbandsorgan «Das Wohnen», um seinen Inhalt möglichst vielen angeschlossenen Genossenschaften zur Kenntnis zu bringen, wozu der Experte freundlicherweise seine Zustimmung erteilte. Das Gutachten kann nunmehr auch als Separatabzug zum Preise von einem Franken beim Kassier der Sektion Zürich bezogen werden.

An der *Kohlenaktion* sind noch fünf Baugenossenschaften mit insgesamt rund 1200 Tonnen beteiligt. Auch die Gestaltung des Verbandsorgans «Das Wohnen» bot wiederholt Gelegenheit zur Aussprache.

Schließlich sei auch an dieser Stelle ein im Vorstand behandelter Fall der *Besteuerung der Baugenossenschaften* erwähnt. Ein kantonaler Steuersekretär interpretiert die zwischen dem Verband und der kantonalen Finanzdirektion abgeschlossene Vereinbarung etwas willkürlich. Danach soll, wenn eine Baugenossenschaft in einem Jahre für Renovationen aus dem Erneuerungsfonds eine größere Entnahme benötigt als die statutarische Einlage, der Mehrbetrag der Entnahme nicht zum Abzug zugelassen werden. Demgegenüber erscheint jedoch die Addierung der Einlagen in den Amortisations- und den Erneuerungsfonds und der Abzug der Entnahme von den vorgeschriebenen Zuwendungen in *beide* Fonds als richtig. Gegenwärtig ist über diese Frage ein Rekurs der betroffenen Baugenossenschaft bei der kantonalen Steuerrekurskommission pending; der Vorstand wird die Mitglieder über den Ausgang dieses Streitfalles von grundlegender Bedeutung in Kenntnis setzen.

Der *Mitgliederbestand* konnte im Berichtsjahr wiederum erhöht werden. Insgesamt konnten vier Baugenossenschaften mit total 200 Wohnungen aufgenommen werden, davon drei in der Stadt Zürich und eine auf dem Lande. Von den Einzelmitgliedern ist im Berichtsjahr Architekt Karl Scheer verstorben. Bei den Firmen trat die Metallbau-AG aus, während zwei Produktivgenossenschaften (SADA und Schreinerei-Genossenschaft) sowie die Genossenschaftsdruckerei, welche seit Jahren unser Verbandsorgan «Das Wohnen» druckt, als neue Mitglieder aufgenommen werden konnten.

Am Jahresende betrug der Mitgliederbestand:

71 Baugenossenschaften in der Stadt Zürich
 28 Baugenossenschaften außerhalb Zürichs
 33 Behörden-, Firmen- und Einzelmitglieder
 132 Mitglieder.

Die angeschlossenen Baugenossenschaften besitzen rund 25 500 Wohnungen.

Die *Jahresrechnung und die Bilanz* weisen folgende Schlusszahlen auf:

A. Betriebsrechnung

<i>Einnahmen</i>	Fr.	Fr.
Mitgliederbeiträge	11 165.—	
./. Verbandsbeitrag	5 093.60	6 071.40
Aktivzinsen		955.10
Diverse Einnahmen (Drucksachen)		392.70
Ausgabenüberschuß		951.80
		<u>8 371.—</u>

Ausgaben

Unkosten	7 477.80
Steuern	146.95
Verbandstagung Zürich	389.75
Abschreibungen	356.50
	<u>8 371.—</u>

B. Bilanz

Aktiven

Postscheckkonto	337.94
Kantonalbank, Depositenheft	4 534.90
Genossenschaftliche Zentralbank	
Depositenheft	12 143.45
Wertschriften	23 000.—
Mobiliar	1.—
	<u>40 017.29</u>

Passiven

Kapital	36 882.24	
Verminderung	951.80	35 930.44
Fonds für Abstimmungen		4 086.85
		<u>40 017.29</u>

C. Fonds für Abstimmungen

Bestand am 1. Januar 1955	2 837.55
Zuwachs 1955	1 249.30
	<u>4 086.85</u>
Bestand am 31. Dezember 1955	4 086.85

Am Schlusse eines arbeitsreichen Jahres dankt der Sektionsvorstand allen Genossenschaftsorganen und Genossenschaftlern sowie den Behörden und den angeschlossenen Firmen für das entgegengebrachte Vertrauen und die tatkräftige Unterstützung in der Erfüllung der schönen Aufgabe der Verwirklichung der genossenschaftlichen Ideale.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
 Sektion Zürich

Der Präsident: Der Aktuar:
 E. STUTZ Dr. H. BORSCHBERG

WICHTIGE MITTEILUNG

Die *Gründungsversammlung* der *Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft* schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften findet am 26. Mai 1956, nachmittags, in OLTEN, und die

Delegiertenversammlung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen am 27. Mai 1956, vormittags, ebenfalls in OLTEN statt.