

Aus Wohngenossenschaften

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **32 (1957)**

Heft 6

PDF erstellt am: **16.08.2024**

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.

Der Vermieter, der durch einen vorzeitigen Wegzug seines Mieters einen Schaden erleidet, ist nicht verpflichtet, einen neuen Mieter zu suchen. Neben dem Zinsausfall erleidet ja der Vermieter, sei es nun ein Privater oder eine Genossenschaft, noch weiteren beträchtlicheren Schaden wegen der Instandstellung der Wohnung. Jede Genossenschaft wird heute durch diese Kosten sehr belastet. Doch zurück zum Rechtsproblem.

Es ist Aufgabe des Mieters, dafür zu sorgen, daß der Vermieter keinen Schaden erleidet, und dieser ist nur nach Treu und Glauben verpflichtet, diese Bemühungen des Mieters zu unterstützen. Die Genossenschaft kann also bei vorzeitigem Auszug eines Mieters nicht einfach dessen Wohnung bis zum vertraglichen Kündigungstermin leer lassen und vom Mieter verlangen, daß er trotzdem die Miete entrichte, sondern sie hat, wenn der vom Mieter vorgeschlagene Ersatz ihren Anforderungen entspricht und ihr eventuell vom ehemaligen Mieter eine Garantie bezüglich der Miete und Einbezahlung der Anteilscheine geleistet wird, einen neuen Vertrag mit diesem Ersatzmieter abzuschließen, wodurch der alte Mieter entlastet wird. Es kann aber von der Genossenschaft keines-

wegs verlangt werden, daß sie sich selbst um die Weitervermietung der Wohnung kümmere. Tut sie dies, so ist dies ein Entgegenkommen und keine Pflicht.

Ist ein Mietvertrag bereits gekündigt und hat die Genossenschaft die Wohnung auf den Kündigungstermin weiter veräußert, so ist, unserer Auffassung nach, der Mieter, der vor diesem Termin auszieht, sogar verpflichtet, die Miete bis zum Kündigungstag zu bezahlen, auch wenn er einen Ersatzmieter bringen könnte, welcher sofort in das Mietverhältnis einträte. In dieser Situation kann der Genossenschaft nicht zugemutet werden, einen bereits abgeschlossenen Mietvertrag wieder aufzugeben, ganz abgesehen davon, daß sie sich damit eventuell Schadenersatzansprüchen des neuen Mieters aussetzen würde.

Bei der heute noch bestehenden Wohnungsknappheit sind obige Ausführungen allerdings weitgehend theoretisch, hat doch jede Genossenschaft praktisch für jede leere Wohnung schon drei neue Anwärter. Trotzdem muß heute schon darauf geachtet werden, daß eine klare Regelung nicht ins Gegenteil umgebogen und umgedeutet wird.

AUS WOHNGENOSSENSCHAFTEN

Die ABL im Jahre 1956

Rechtzeitig auf die Generalversammlung der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern vom 24. April ist in gewohnt gefälliger Form der Jahresbericht zuhanden der 3200 Mitglieder erschienen und des weitern zahlreichen Behörden, Körperschaften und genossenschaftlichen Unternehmen zugestellt worden. Er dürfte auch diesmal das legitime Interesse der Empfänger gefunden haben; vorab jener, die sich der genossenschaftlichen Idee verhaftet fühlen, nicht weniger aber auch jener, die genossenschaftlichen Erscheinungsformen grundsätzlich nicht gewogen sind. Denn für «Freund und Feind» bleibt von Bedeutung, zu sehen, wie ein gemeinnütziges Gebilde sich innerhalb der freiwirtschaftlichen Umwelt betätigt und die Probleme zu meistern sucht.

Um die angemessene Betrachtungsbasis zum verflossenen Geschäftsjahr zu finden, muß man sich vor Augen halten, was der Bericht abschließend festhält. Alle bezüglichlichen statistischen Verlautbarungen charakterisieren das Jahr 1956 als Zeitabschnitt von maximaler Geschäftigkeit, mit Ergebnissen, wie sie nie vorher erreicht wurden. Von dieser Konjunktur aber verspürte die ABL als solche nur die negativen Auswirkungen, nämlich den hartnäckigen kontinuierlichen Teuerungsauftrieb, dem gegenüber die Einnahmen (die Mietzinse)

stabil blieben, unverändert seit der Erstellung der Häuser, die in ihrer großen Mehrheit in den zwanziger Jahren bis 1931 bezogen werden konnten. Ohne von der bestehenden Möglichkeit der (15prozentigen) Heraufsetzung Gebrauch zu machen, ist das Unternehmen auch im zurückliegenden Jahre durchgekommen. Mehr als je aber besteht für die verantwortlichen Organe die zwingende Notwendigkeit, den Ablauf des politischen und wirtschaftlichen Geschehens zu verfolgen, um nicht von üblen Entwicklungen überrascht zu werden. Dem Hypothekarkreditzinsfuß kommt dabei die zentrale Bedeutung zu.

Das Jahr 1956 wird als Baujahr in die Geschichte der ABL eingehen, durch die Erstellung der ersten Etappe Studhalden mit 13 Häusern und 90 Wohnungen; am 27. Oktober waren sie unter Dach, und die neuen Genossenschafter sind inzwischen termingemäß eingezogen. Es handelt sich um gut ausgebaute, mit allem neuzeitlichen Komfort ausgestattete Wohnungen. Wir beabsichtigen, in einem späteren Zeitpunkt an dieser Stelle über die neue Kolonie ausführlich zu berichten und beschränken uns heute auf die Angabe der Mietzinse:

- 2-Zimmer-Wohnungen von Fr. 115.— bis 128.—,
 - 3-Zimmer-Wohnungen von Fr. 105.— bis 155.—,
 - 4-Zimmer-Wohnungen von Fr. 155.— bis 185.—
- (zuzüglich Zentralheizung Fr. 25.— bis 30.—).

Wie jedes Jahr, bildete der Liegenschaftsunterhalt das besondere Anliegen der Genossenschaftsorgane. Die Ausgaben-seite des Jahresberichtes enthält einen Posten in der Größe von Fr. 323 678.50, der allein für vorstehend erwähnten

ANTHRAX

KOHLLENHANDELS-AG. ZÜRICH

Heizöl Kohlen

LÖWENSTRASSE 55

TELEPHON 239135

Zweck aufgebracht werden mußte. Mit andern Worten bedeutet dieser Posten, daß von je Fr. 100.— Mietzinseinnahmen etwas mehr als 20 Franken, also ein Fünftel für den Unterhalt aufgewendet wurden. Auch hier spielt die Teuerung entscheidend mit; denn vor zehn Jahren genügten noch 14 Franken. Es war auch im zurückliegenden Jahre nicht möglich, alle Unterhaltsarbeiten durch die eigenen Regiebetriebe auszuführen; an private Unternehmen wurden daher Arbeiten im Betrage von Fr. 54 095.55 vergeben. Schließlich sei nicht unerwähnt, daß in der nämlichen Zeit 294 ausgediente Kochherde durch ein neues, zeitgemäßes Modell ersetzt wurden. Das alles ist zu schätzen als Ausdruck sinnvoller genossenschaftlicher Tätigkeit.

Wertgültiger als alle Umschreibungen bedeuten die Zahlenbilder der Rechnung ein Spiegelbild der Lage eines Unternehmens. Besonders dann, wenn die Möglichkeit besteht, restlos Einblick zu nehmen. Der Bruttogewinn des Geschäftsjahres beträgt Fr. 292 639.10 und ist fast genau gleich wie im Vorjahr. Für Abschreibungen auf den Liegenschaften, Mobilien und Maschinen wurden Fr. 159 068.45 verwendet. Für den verbleibenden Reingewinn von Fr. 133 570.65 ersuchte der Vorstand die Generalversammlung, die nachstehende Verwendung gutzuheißen: Einlage in Reserve- und Baufonds Fr. 6749.—, Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3,5 Prozent Fr. 126 570.65. In diesem Sinne wurde auch beschlossen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind erwähnenswert die Steuern mit Fr. 50 241.85 und die Brandversicherung mit Fr. 24 284.80; als Folge der Neuschätzungen dürften sich beide Posten inskünftig ins Gewicht fallend erhöhen, ob schon, wie bereits erwähnt, keine Mietzinserhöhung vorgenommen wurde. Die Bilanzsumme hat den Betrag von Fr. 31 115 085.15 erreicht, woraus einerseits die Bedeutung des Unternehmens, andererseits die Verantwortung der leitenden Organe zu ersehen ist. Das Vertrauen weitester Kreise — im ganzen Lande — in die ABL dokumentiert sich vielleicht am sprechendsten in der Entwicklung der Darlehenskasse; der Gesamtbestand mit Fr. 5 552 573.70 bedeutet eine maximale Höhe seit der Gründung der Kasse im Jahre 1927.

In Würdigung aller Umstände dürfen der heutige Stand der Genossenschaft und das Ergebnis des zurückliegenden Jahres als befriedigend betrachtet werden. Möge auch weiterhin ein guter Stern walten und dem Unternehmen günstig sein in den Fahrnissen unserer Zeit.

Der Bunte Abend der Siedlungsgenossenschaft «Sunnige Hof», Albisrieden

Neuland wurde von der Koloniekommission Albisrieden der Siedlungsgenossenschaft «Sunnige Hof» besprochen, als sie beschloß, ihr Winterprogramm mit einem großen Bunten Abend abzuschließen. Die Idee, auch den Erwachsenen einige Stunden der frohen Unterhaltung zu bieten, fiel auf fruchtbaren Boden.

Der große Saal des Albisriederhauses war bis auf den letzten Platz besetzt, als Herr Hans Huber nach einer kurzen, prägnanten Begrüßung der Vertreter des Vorstandes, des rührigen Verwalters, Herrn Kantonsrat Max Mayr, der Genossenschaftler unserer Siedlungen Wehntalerstraße und Schwamendingen und der geladenen Gäste das Zepter dem Conférencier, Herrn Willy Vogt, übergab. Dieser verstand es von Anfang an, meisterhaft mit Assistenz seines Akkordeons und träger Bonmots eine fröhliche Stimmung zu schaffen. Eigene Produktionen — wobei manche versteckte Talente zum Vor-

schein kamen — wechselten in bunter Folge mit Darbietungen der Ämtler-Radler, zwei Tanzeinlagen und verschiedenen Wettbewerben, mit reichgefüllten Fruchtkörben und Tranksame als Preisen.

Mitternacht kündigte sich an, als die vier Artos mit einem jedem Weltstadt-Variété ebenbürtigen Akrobatikakt den Schlußpunkt auf das reichbefruchtete und mit sichtlich Freude genossene Programm setzten. Allen Akteuren sei auch an dieser Stelle herzlich gedankt!

Ein intensiver Schießbetrieb und das vielseitige Ballorchester Willy Vogt sorgten unermüdlich dafür, bis in den anbrechenden Morgen die Genossenschaftler in Schwung zu halten. Auch betagtere Semester walzten mit solchem Elan über das Parkett, daß bloßes Zusehen schon Schwindelgefühle auslöste...

Als die letzten Unentwegten am Sonntagmorgen zum Aufbruch rüsteten, rieselte — wie sollte es auch anders sein — ein feiner Regen, und von den Bäumen kündete munteres Vogelgezwitscher den kommenden Frühling und das Wiedererwachen der Natur.

Bestimmt hat diese in jeder Beziehung gelungene Veranstaltung dazu beigetragen, die Genossenschaftsbande enger zu knüpfen.

Jetzt an die Ferien denken . . .

denn bald kommt die herrliche Zeit der Erholung, Entspannung, in der wir die Mühen und die Arbeit des Jahres vergessen können.

Popularis Tours hat ein hundertseitiges, illustriertes Reiseprogramm herausgegeben, das wiederum jedem Budget, jedem

*Der richtige
Bodenbelag ?*

Nur der Fachmann mit reicher Auswahl und jahrzehntelanger Erfahrung in einwandfreiem Verlegen kann Sie über Bodenbeläge gut beraten.

FORSTER führt erstklassige in- u. ausländische Spezialprodukte und kennt ihre Eigenschaften und Vorteile in jeder Hinsicht. — Bevor Sie sich zu einem Bodenbelag entschließen, prüfen Sie bei uns die verschiedenen Fabrikate.

Sie finden das Richtige bei:

Forster
BELLEVUE/PLATZ

Wunsch und auch der freien und individuellen Feriengestaltung Rechnung trägt.

Mit Zeltlagern an der Riviera und Adria speziell für Familien, mit verbilligten Badefahrten ans Meer, mit Studienreisen usw. stellt sie sich in den Dienst des Sozialtourismus und ergänzt dadurch die Tätigkeit der Schweizer Reisekasse

auf dem Auslandsektor. Aber auch für erhöhte Ansprüche enthält das Reiseprogramm viele wertvolle Ratschläge, wie zum Beispiel die beliebten Mittelmeer-Kreuzfahrten, Flugreisen nach Nordafrika und in den hohen Norden.

Ferien bedeuten Höhepunkte im Leben. Sie verdienen daher, richtig geplant, geprüft und gewählt zu werden.

ALLERLEI

Bau- und Wohngenossenschaften in aller Welt

(Aus den Mitteilungen des Internationalen Genossenschaftsbundes)

Kanada

Montreal. Die Wohnungsbaugenossenschaft von Montreal, welche 1955 durch Vertreter von Genossenschaften, Kreditvereinigungen und dem Kanadischen und Katholischen Gewerkschaftsbund gebildet wurde, begann den Bau eines aus acht Häusern bestehenden Versuchsvorhabens. Weitere Pläne werden sich nach den bei diesem ersten Vorhaben gemachten Erfahrungen richten.

Die zu erstellenden modernen Heime werden ungefähr 7000 Dollar kosten; sie werden auf Parzellen von 50 zu 84 Fuß (etwa 15 x 25 Meter) erstellt und enthalten drei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Frühstücksnische und Badezimmer. Backsteinhäuser erhalten eingebaute Bodenheizung.

Darlehen bis 1 Million Dollar wurden von der Société des Artisans de Montreal und andern Darlehensagenturen zugesichert. Die Genossenschaft wird ihre Mitglieder in Sektionen von 300 zukünftigen Eigenheimbesitzern aufteilen; jeder zahlt

eine erstmalige Einlage von 100 Dollar und einen Wochenbeitrag von 2 Dollar, bis er das Haus in Besitz nimmt. Monatliche Zahlungen von 48 Dollar, welche Hypothek, Versicherung und Steuern einschließen, werden nach 20 Jahren das Haus vollständig abzahlen.

Die Genossenschaft wird vom Präsidenten des Verbandes der Wohnungsbaugenossenschaften von Quebec, welcher seit 1948 mit dem Bau von 3000 Häusern durch die genossenschaftliche Gruppe in Quebec verbunden war, verwaltet.

Neuschottland, wo der genossenschaftliche Wohnungsbau schon 1938 unter dem Neuschottländischen Kommissionsgesetz begonnen wurde, besitzt heute 44 Gruppen mit einer Gesamtmitgliederzahl von 505 Haushaltungen. Sieben neue Vorhaben für den Bau von 79 Häusern wurden 1954 in Angriff genommen.

Neufundland. Der genossenschaftliche Bau von Eigenheimen nahm seinen Anfang 1945 durch die Humber-Wohnungsbaugenossenschaft in Corner Brook als eine Genossenschaft von unbeschränkter Dauer. Unter einem 1950 durch die Regierung geförderten Plan wurden bis Ende 1953 18 Genossenschaften mit ungefähr 260 Mitgliedern gegründet. Es handelt sich hier um Baugenossenschaften von beschränkter Dauer, mit 9 bis 15 Mitgliedern. Wenn alle Mitglieder mit Heimen versorgt sind, werden bei der Zentralen Hypotheken- und Wohnungsbaukorporation Privathypothekendarlehen aufgenommen und diese Genossenschaften aufgelöst.

Bei Ölfeuerung



Verlangen Sie Referenzen von Genossenschaften bei

WERNER GUT, Feuerungsbau

Zürich 57, Murwiesenstr. 52, Tel. (051) 48 12 11
Bern, Schenkstr. 27, Tel. (031) 9 41 29

Heißer Kamin?
Großer Ölverbrauch?



Dann: Spar- und Schutz-Schamottierung
für bestehende Anlagen und Neubauten



Genossenschaft

Grütli-Buchdruckerei

Zürich Kirchgasse 17/19 Telefon 32 23 17
empfiehlt sich den Baugenossenschaften
für die Ausführung ihrer Drucksachen

HANS MAHLER

Zürich 3/45 Bau- und Möbelschreinerei

Gießhübelstraße 42

Telephon (051) 33 20 12

KOHLE
HOLZ
HEIZÖLE

J. WYSS & CO. - ZÜRICH

TALWIESENSTRASSE 178 · TELEPHON 33 14 66

Zuverlässig und leistungsfähig