

# Die Sektion Zürich meldet...

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **59 (1984)**

Heft 6

PDF erstellt am: **13.09.2024**

## **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.

## Die Sektion Zürich meldet . . .

Die Baugenossenschaften der Stadt Zürich, welche mit Unterstützung der Stadt (sei es durch Darlehen oder durch Subventionen) bauen, müssen beim Jahresabschluss, vor Verteilung eines allfälligen Gewinnes, das Reservekonto «Erneuerungsfonds» sowie ein «Amortisationskonto» durch Zuweisung öffnen. Diese Auflage führte dazu, dass gezwungenermassen die Bilanzen der städtischen Genossenschaften die Krise vor einigen Jahren relativ gut überwandene und eigentlich keine einzige Genossenschaft in der Stadt Zürich in Schwierigkeiten geriet.

Diese Vorschriften wirkten sich also vorteilhaft aus. Grössere Erneuerungen können durch Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds beglichen werden; das bedeutet, dass es sich hier um ein Reservekonto handelt, welches jederzeit durch Abbuchungen reduziert wird. Anders ist es beim Amortisationskonto. Hier finden nur Einlagen statt. Für beide Konten gilt, dass ¼% der Anlagekosten (ohne Land) jährlich als Einlage zu verbuchen sind, ferner müssen die in diesen Konten verbuchten Beträge zusätzlich pro Jahr mit 4% verzinst werden.

Einlage und Zins können bei einem grösseren Liegenschaftsbestand die Bilanz- und Ertragsrechnung tüchtig beeinflussen. Wenn z.B. das Amortisationskonto einen Bestand von 10 Mio. Franken erreicht hat, belastet dies den Abschluss bei 4% Zins mit dem horrenden Betrag von 400 000 Franken, zu diesem kommen dann noch ¼% der Anlagekosten, bei 80 Mio. z.B. sind dies weitere 200 000 Franken. Ende des nächsten Jahres müssen auch diese Einlagen mit dem Bestand des Kontos wieder verzinst werden; der Zins erhöht sich um weitere 24 000 Franken. Resultat: Das Amortisationskonto startet zu einem Lauf, der rapid nach oben führt und mithilft, Bilanz und Ertragsrechnung in die roten Zahlen zu bringen.

Hier ergeben sich einige paradoxe Situationen: Beim Erneuerungsfonds hat man die Möglichkeit, durch Entnahme die Höhe der dort gutgeschriebenen Beträge zu überwachen, dieses Konto dient auch zu einer gewissen Entlastung eines Jahres mit besonders hohen Renovationskosten. Gerade umgekehrt verhält es sich beim Amortisationskonto. In einer Zeit, wo Landpreise und Liegenschaften durch die Geldentwertung dauernd steigen, werden die Abschreibungsbeträge immer höher. Ein Glück, dass Baugenossenschaften ihre Liegenschaften nicht verkaufen: der abgeschriebene Betrag würde zu Riesengewinnen führen.

Nicht behoben sind jedoch die Belastungen der Bilanz. Bereits eine Reduzierung des Zinses auf z.B. 2% würde für mehrere Jahre eine bedeutende Entlastung bringen. Eine weitere Möglichkeit, dieses Problem von einer andern Seite aus zu überdenken: Es könnten die wegfällenden Zinsen des Amortisationskontos zusätzlich dem Erneuerungsfonds gutgeschrieben werden. Dadurch wäre es möglich, wie oben erwähnt, Renovationen, über mehrere Jahre verteilt, über den Erneuerungsfonds abzubuchen, und die jährlichen Abschlüsse würden dadurch nicht belastet.

Im Baurecht besteht die Auflage bei Verträgen mit der Stadt Zürich, dass die Liegenschaften in 60 Jahren auf 40% abzuschreiben sind. Hier kann man ja durch eine jährliche Pauschale, die anfänglich mehr belastet, dafür gegen Ende des Baurechts wieder entlastet, eine vernünftige Lösung vorsehen, was bei den Liegenschaften im Besitze der Genossenschaft jedoch anders verläuft.

Es wäre sehr zu begrüssen, wenn dieses Problem durch Verhandlungen zwischen der Sektion Zürich SVW und der Stadt Zürich einer vernünftigen Lösung entgegengeführt werden könnte. *H.M.*

## Genossenschaftschronik

Im Jahresbericht der **Wohngenossenschaft Solidar Basel** von Präsident O. Wechsler ist zu lesen:

«Am 24. November führten wir eine Orientierungsversammlung für alle Genossenschafter, die ab 1978 in die Solidar einzogen, durch. Gespräche haben immer wieder gezeigt, dass man manchmal nicht so recht weiss, was eine Genossenschaft ist. Deshalb wählten wir für diesen Anlass folgende Themen: «Was ist eine Genossenschaft und wie funktioniert sie?», «Unter welchen Bedingungen wurde die Solidar gegründet?» und «Die Solidar heute und morgen».

Die Solidar muss auch in Zukunft funktionieren, und der/die eine oder andere Genossenschafter(in) wird aufgerufen, früher oder später eine Funktion im Vorstand oder sonst als Funktionär zu übernehmen. Die Frage, ob solche Orientierungsversammlungen auch für ältere Bewohner angezeigt wären, bleibt hier unbeantwortet.»

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der **Baugenossenschaft Rapperswil-Jona** wählten an ihrer Generalversammlung Christian Tuffli als

Nachfolger des scheidenden Präsidenten Oswald Wanner.

Die Generalversammlung der **Eisenbahner-Baugenossenschaft Nidau** wählte E. Grünig zum Nachfolger des zurücktretenden Präsidenten Chr. Mügeli.

Zum Präsidenten der **Allgemeinen Baugenossenschaft Urdorf** ist als Nachfolger von P. Vetsch Markus Jeger, dipl. Masch.-Ing. HTL, gewählt worden.

Die Mitglieder der **Wohnbaugenossenschaft «Flügelrad», Olten**, haben Max Baumann zum neuen Präsidenten gewählt. Sein Vorgänger, Josef Odermatt, ist verunfallt und musste nach 30jähriger verdienstvoller Tätigkeit zurücktreten.

### Totentafel:

Im Februar verstarb im Alter von 85 Jahren ein überzeugter und profilierter Genossenschafter: **Max Steinebrunner**, langjähriger Präsident der **Baugenossenschaft Rotach**. Er diente seiner Genossenschaft von 1934 bis 1977 als Präsident und nahm nach seinem Rücktritt und seiner Wahl zum Ehrenpräsidenten noch im hohen Alter regen Anteil am Geschehen auch innerhalb des SVW, unter anderem als regelmässiger Besucher der Jahreskongresse.

Auch die **Baugenossenschaft Oberstrass** verlor einen verdienten Funktionär. **Walter Haller** diente der Genossenschaft von 1950 bis 1978 als verantwortungsvoller, treuer Verwalter. Er starb Ende März nach längerer Leidenszeit.

Viel zu früh verstarb der Liegenschaftsverwalter der **Baugenossenschaft Sunnige Hof, Paul Burr**. Er ist im März im Alter von erst 54 Jahren verschieden.

Im März verstarb völlig unerwartet im Alter von knapp 59 Jahren der Unternehmer **Bruno Piatti**, Gründer und Leiter des Küchen- und Fensterbau-Unternehmens Bruno Piatti AG, Dietlikon. Bruno Piatti war Einzelmitglied der Sektion Zürich SVW und vor allem in seiner Eigenschaft als Küchen- und Fensterbauer bei vielen Baugenossenschaften sehr bekannt.

Eine sehr grosse Trauergemeinde nahm kürzlich im Krematorium Feldli in St. Gallen Abschied von **Max Köpp**, Heizungsfachmann. Ein grosser Förderer des genossenschaftlichen Wohnungsbaues hat kurz vor seinem 73. Geburtstag diese Welt verlassen. Max Köpp war Mitgründer der St. Galler **Baugenossenschaft für schönes Wohnen** im Sömmerli und seit drei Jahren deren Ehrenpräsident. Der Verstorbene wird eine grosse Lücke hinterlassen. *FR*