Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 27 (1952)

Heft: 6

Artikel: 35 Jahre Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102372

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 21.08.2025

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

35 Jahre Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

Am 30. Juli 1916 haben 15 Arbeiter, in der Mehrzahl Eisenbahner, die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich mit einem Anfangskapital von 375 Franken gegründet, so daß die Genossenschaft im vergangenen Jahr auf ihr 35jähriges Bestehen zurückblicken konnte.

Der Geschäftsführer der ABZ, Genossenschafter Nationalrat Paul Steinmann, hat aus diesem Anlaß als Anhang zum Geschäftsbericht und der Rechnung pro 1951 eine knappe, für den genossenschaftlichen Wohnungsbau allgemein bedeutungsvolle Geschichte der ABZ geschrieben. Neben der Darstellung der äußeren Entwicklung werden insbesondere die sittlichen Impulse, von denen die Gründer und späteren Mitarbeiter beherrscht und beseelt waren und die entscheidend für die erfreuliche Entwicklung der ABZ waren, hervorgestellt. Die innere Verfassung der Genossenschaft, die in bezug auf Zielsetzung und Organisation der Verwaltung im Laufe der Jahre mehrmals eine Revision erfahren hat, wird grundsätzlich und kritisch gewürdigt.

Wir wollen im folgenden versuchen, einen kurzen Überblick über das zu geben, was in dem 35 Seiten umfassenden Rückblick auf die Geschichte der ABZ enthalten ist.

Die Gründung

fiel in die Zeit, als in Zürich infolge des Ersten Weltkrieges eine Verknappung auf dem Wohnungsmarkt eintrat, die schließlich zu einer furchtbaren Wohnungsnot und der sprunghaften Verteuerung der Wohnungen führte, womit besonders die Arbeiterschaft hart getroffen wurde.

Die Gründer sahen zuerst die

Zweckbestimmung

der Genossenschaft darin, «... ihre Mitglieder so gut als möglich am Liegenschaftenmarkt zu beteiligen und dadurch denselben günstige Wohnungsgelegenheiten zu bieten». Es wurde aber recht bald eingesehen, daß damit die vordringliche Aufgabe, nämlich die Behebung oder mindestens die Milderung der Wohnungsnot und ihrer Folgen nicht erreicht werden konnte. Gekauft hat die ABZ — und zwar viel später — nur ein Zehnfamilienhaus und ein Einfamilienhaus. Die Haupttätigkeit der Genossenschaft bestand und besteht heute noch im Bau neuer Wohnungen und deren Verwaltung. Die heutige Zweckbestimmung lautet denn auch dementsprechend, die ABZ sei eine «... gemeinnützige Baugenossenschaft, welche sich die Hebung der Wohnverhältnisse in Zürich und Umgebung, vor allem die der unteren Volksschichten, zur Aufgabe macht».

Sofort nach der Gründung setzte eine unermüdliche

Werbung

ein. Schon nach einem halben Jahr zählte die ABZ 231 Mitglieder. «Jedes Mitglied ist verpflichtet, je am Ende eines Monats einen Minimalbeitrag von 20 Rappen à fonds perdu zu zahlen, bis die Summe der Beiträge auf 25 Franken gestiegen ist, welches die Höchstleistung eines Mitgliedes ist.» So lautet Art. 5 der ersten Statuten. Die Zahl der Agitatoren stieg, und die Werbung wurde mit größtem Eifer betrieben: Von Mann zu Mann, an besonders zu diesem Zweck veranstalteten öffentlichen Versammlungen und vor allem auch an Versammlungen der Gewerkschaften und der Sozialdemokratischen Partei. Der Erfolg stellte sich ein. Ende 1919 waren es schon 2111, Ende 1921 4500 und Ende September 1923 bereits über 6000 Mitglieder. Heute zählt die ABZ 10 888 Einzel- und 160 Kollektivmitglieder.

Stark gefördert wurde die Mitgliederwerbung durch die

Bautätigkeit

der Genossenschaft, die 1919 einsetzte, und die massenhaft besuchten Ausstellungen der neu gebauten Wohnungen. Im Sommer 1919 wurde mit dem Bau der ersten fünf Einfamilienhäuser an der Birchstraße in der damaligen Vorortsgemeinde Oerlikon begonnen. Am 1. Juli 1920 konnten sie bezogen werden. Die erste große Wohnkolonie mit 85 Drei- und Vierzimmerwohnungen entstand in den Jahren 1920 und 1921 in Wiedikon. Zur gleichen Zeit baute die ABZ in Albisrieden noch 12 Einfamilienhäuser. In der Folge entstand jedes Jahr eine größere Zahl von Wohnungen, die sich auf alle Stadtkreise in Zürich, Adliswil und Oerlikon verteilten. Ende 1936 verwaltete die ABZ total 1557 Wohnungen nebst einer Anzahl anderer Mietobjekte, wie Läden, Kindergärten und Garagen usw.

Die Krise in den dreißiger Jahren und der in ihrem Gefolge stets anwachsende Leerwohnungsbestand, der auch für die ABZ zeitweise erhebliche Mietzinsausfälle verursachte, stoppte die Wohnbautätigkeit für lange Zeit völlig.

Als durch den Zweiten Weltkrieg wiederum eine Wohnungsnot entstand, welche diejenige nach dem Kriege 1914 bis 1918 noch übertraf, sich aber dank den besseren Mieterschutzbestimmungen sozial weniger verhehrend auswirkte, nahm die ABZ ihre Bautätigkeit in großem Ausmaß wieder auf. Im April 1944 konnten in Oerlikon 128 neue Wohnungen bezogen werden. Seither wurden in Altstetten, Wollishofen, am Waidfußweg und in Oerlikon insgesamt weitere 404 Wohnungen gebaut. Nach einer 35jährigen Tätigkeit verwaltet die ABZ in 167 Einfamilien- und 297 Mehrfamilienhäusern total 2089 eigene Wohnungen, 21 Ladenlokale, 15 Garagen, 5 Kindergärten, 7 Kolonielokale und eine Anzahl andere Räumlichkeiten. Mit dem Bau einer neuen großen Kolonie mit 201 Wohnungen kann noch im Laufe dieses Jahres begonnen werden.

Die finanzielle Entwicklung

der ABZ ist sehr erfreulich gut. Nach wie vor hat jedes Mitglied einen Beitrag von 25 Franken à fonds perdu zu entrichten, doch wird derselbe nicht mehr zwanzigrappenweise eingezogen. Die Mieter sind aber zu weiteren Einlagen verpflichtet. Sie betragen heute mindestens 500 Franken für eine Zweizimmerwohnung bis 1100 Franken für eine Sechszimmerwohnung. Davon gelten 500 Franken als Genossenschaftsanteil, für den die Höhe der Verzinsung von Jahr zu Jahr von der Generalversammlung bestimmt wird; der Rest wird als Darlehen zu einer festen Verzinsung geleistet. Die Mitglieder haben auch Gelegenheit, auf Depositenhefte Spareinlagen zu machen. Die vorgeschriebene finanzielle Beteiligung kann auch in monatlichen Raten von mindestens 5 Franken erfolgen. Die ersten Mieter hatten sich mit 2000 bis 4000 Franken an der Finanzierung ihrer Wohnungen zu beteiligen.

Der Stand der Mitgliedergelder

ist per Ende 1951 folgender:

Pflichtanteile (Beiträge à fonds perdu) 318 977 Franken, Anteilscheine 1 456 825 Franken, Darlehen 2 152 303 Franken und Depositen (Spareinlagen) 516 185 Franken.

Die Bilanzsumme

per 31. Dezember 1951 beträgt 45 369 358 Franken. Auf der Aktivenseite stehen in erster Linie die Liegenschaften inklusive

Neubautenkonto (Landerwerb und Baukosten abzüglich die erhaltenen Subventionen) mit 42 609 562 Franken zu Buch. Den größten Passivposten bilden die Hypotheken im Betrage von 30 086 674 Franken, wovon die ABZ 1 119 000 Franken im Eigenbesitz hat. Das Amortisationskonto (Abschreibungen auf Liegenschaften) beträgt 5 445 521 Franken. Die verschiedenen

Fonds,

darunter der Erneuerungsfonds mit 2 672 070 Franken und der Reservefonds mit 430 000 Franken, weisen einen Bestand von total 3 560 826 Franken auf.

Die finanziellen Einsparungen, die sich aus der in den dreißiger Jahren erfolgten Reduktion der Hypothekarzinse ergaben, ließ die ABZ den Mietern zugute kommen. Im Jahre 1933 wurden die Mietzinse im Durchschnitt um etwa 5 Prozent herabgesetzt. Schon in den Jahren 1931 und 1932 und seit 1936 regelmäßig leistete die ABZ

Mietzinsrückvergütungen,

die bis Ende 1951 die beachtliche Summe von total 1 241 522 Franken ausmachen. Die Rückvergütungen betragen heute je nach der Mietdauer 2 bis 8 Prozent eines Jahreszinses auf «Altwohnungen». Genossenschafter Steinmann bemerkt dazu: «Die ABZ hat die seinerzeitige Einführung der Mietzinsrückvergütung, die einem guten genossenschaftlichen Prinzip entspricht, wohl mit Recht stets als einen besonderen Erfolg genossenschaftlicher Wohnungswirtschaft betrachtet.»

Für die Hilfe an unverschuldet in Not geratene Mieter steht der ABZ der im Jahre 1927 gebildete

Hintermeister-Fonds

zur Verfügung. Er weist heute einen Bestand von rund 62 000 Franken auf. Seit seinem Bestehen wurden daraus an 142 Mieterfamilien insgesamt 207 Monatsmietzinse im Totalbetrag von Fr. 21 289.85 bezahlt. Überdies hat die ABZ aus den laufenden Betriebsrechnungen in den Krisenjahren und während der Mobilisation Mietzinszuschüsse an bedrängte Familien im Gesamtbetrage von 53 527 Franken gewährt.

1950 und 1951 haben die Generalversammlungen einmütig beschlossen, den Bau von 30 Wohnungen in Oerlikon mit 50 000 Franken und 201 Wohnungen in Wollishofen mit 200 000 Franken aus dem Genossenschaftsvermögen zusätzlich zu subventionieren. Diese sogenannte Eigensubvention ermöglicht eine spürbare Verbilligung der neuen Wohnungen; sie bedeutet einen erfreulichen Akt der Solidarität gegenüber den zukünftigen Mietern in den beiden neuen Kolonien.

Aus dem kleinen Anfang jener optimistischen 15 Arbeiter mit ihren 375 Franken Anfangskapital ist die größte Baugenossenschaft der Schweiz entstanden. Die ABZ ist gewachsen und finanziell stark geworden; sie hat mit Erfolg versucht, in mancher Hinsicht genossenschaftliche Prinzipien in die Tat umzusetzen. Sie hat ihre Aufgabe nicht nur innerhalb ihrer eigenen Organisation gesehen, sondern darüber hinaus auch in der Öffentlichkeit stets alle echten genossenschaftlichen Bestrebungen gefördert und sich besonders für die Interessen der gesamten Mieterschaft eingesetzt.

Es läge eigentlich nahe, einzelne der Männer, die sich um die ABZ große Verdienste erworben haben, namentlich zu nennen und ihre Arbeit und diejenige der vielen Vertrauensleute dankbar und ehrend eingehender zu würdigen. Leider fehlt für heute der Platz dazu. Sie haben mit dem geschaffenen schönen und großen Werk sich selbst ein lebendiges und hoffentlich dauerndes Denkmal gesetzt. Und so durfte Genossenschafter Steinmann mit Recht seinen Rückblick mit folgenden Worten schließen:

«Die vergangenen 35 Jahre waren ein sichtlicher Erfolg, nicht nur im engeren Sinne in der Wohnungsbeschaffung, sondern auch in der Ausbreitung der Genossenschaftsidee. Die ABZ war bis dahin eine lebendige, arbeits- und kampfesfreudige Gemeinschaft. Hoffen wir, daß sie dies auch in den weiteren Jahrzehnten bleiben möge.» *HS*

25 Jahre Baugenossenschaft der Straßenbahner Zürich (1926–1951)

Wiederum feierte eine unserer alten Genossenschaften ein Jubiläum und lud Behörden und Freunde zu einem gelungenen Abend ein. In erster Linie möchte ich die hübsche Jubiläumsschrift erwähnen, eine Chronik dieser Genossenschaft von den Anfängen bis zur heutigen Zeit. Diese Art der Schilderung bringt einem so richtig in Erinnerung, daß nicht immer nur eitle Freude geherrscht hat. Mancher Genossenschafter und manche Genossenschafterin haben hier im stillen Großes geleistet. Wenn wir nur an die Zeit denken, da Wohnungsüberfluß war; damals mußten sich die Männer und Frauen bewähren.

Aber nun zurück zur eigentlichen Jubiläumsfeier im großen Kongreßhaussaal am 24. Mai 1952. Die erste Überraschung wartete mir im Foyer, wo jedem Besucher von einer charmanten Dame eine Nelke ins Knopfloch gesteckt wurde. Schade, daß die Verkehrsbetriebe in dieser Hinsicht nicht fortschrittlicher gesinnt sind, ansonst würde man dieser gleichen, liebevollen Bedienung auch in den Straßenbahnwagen teilhaftig. Mit flotten Märschen eröffnete die Musik der Verkehrsbetriebe Zürich den Abend, wobei man sich wirklich wundern muß, wo die Leute neben ihrer sicherlich nicht immer regelmäßigen Arbeitszeit noch Zeit finden zum Proben. Schlicht und einfach, wie wir ihn kennen, begrüßte Präsident *O. Tschudin* die Gäste und Genossenschafter. Wir sind mit ihm einig, daß es nicht immer leicht war, allen Leuten recht zu tun, und mancher Strauß wurde in den vielen Vorstandssitzungen und Generalversammlungen ausgefochten, und immer wieder siegten die Vernunft und der gute Wille des Vorstandes. Unsere Straßenbähnler müssen ja so vieles schlucken während ihrer Arbeit, daß man es ihnen nicht verargen kann, wenn sie bei sich und unter sich einmal auch das M . . . auftun wollen. Sie wollen doch auch einmal recht haben! Nach der Begrüßung ergriff Herr Stadtrat *J. Peter* das Wort, überbrachte die Grüße des Stadtrates. Auch er unterstrich, wie schwer es oft gewesen ist, und betonte besonders, daß diese Genossenschaft dank der umsichtigen Leitung nie ein Sorgenkind gewesen sei. Herr Stadtrat Peter ist sicherlich die geeignetste Persönlichkeit, um die Nöte und Sorgen der Genossenschaften zu kennen, und es berührt besonders sympathisch, wenn einer unserer Stadtväter in solch lobenswerter Weise für die Genossenschaft spricht.

Es würde zu weit führen, wenn man all die Namen der Frauen und Männer erwähnen würde, die ein sinnvolles Geschenk durch Genossenschafter Bernasconi in Empfang nehmen durften. Die strahlenden Gesichter dieser Treuen sagten mehr als Worte, und auch wir möchten ihnen die gleichen Wünsche wiederholen, wie dies die Genossenschaft getan hat, noch viele glückliche Jahre mit den Ihrigen und in ihrem