

# Jahresberichte der Sektionen

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **11 (1936)**

Heft 5

PDF erstellt am: **29.04.2024**

## **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.

soviel wir sehen. Letztere müssen eben für ihre Obligationen heute schon wieder  $4\frac{1}{4}$  und  $4\frac{1}{2}$  % bezahlen.

Dazu kommt, dass bei den einen oder andern Hypothekargläubigern der Wunsch besteht, die heute überhöhte Hypothek durch Amortisationen den neuen Werten anzupassen. Nun sind die gemeinnützigen Baugenossenschaften heute schon durch die Mietzinsreduktion und durch die leerstehenden Wohnungen stark belastet. Es wird einzelnen daher sicher schwer fallen, noch jährliche Abzahlungen herauszuwirtschaften. Es ist daher unter diesen Umständen vor allem wichtig, dass sie äusserst vorsichtig bilanzieren. Es ist den Genossenschaften schon wiederholt in den letzten Jahren von Verbandsseite aus dringend empfohlen worden, die Rücklagen und Reservefonds vor allem zu äufnen, um die Genossen-

schaft innerlich stark zu machen, bevor man an die Reduktion der Mieten und an die Verzinsung der Anteilscheine geht. Diese Forderung muss heute mit besonderem Nachdruck gestellt werden. Angesichts der durch die Zeitverhältnisse verursachten Wertverminderung müssen die Reserven vielleicht mehr als dies vorgeschrieben ist oder bisher geschah, dotiert werden. Je nach der finanziellen Situation der Genossenschaft sollen die Rücklagen bemessen sein. Wenn auch das Anteilscheinkapital einmal ohne Zins bleibt, so ist damit den Genossenschaftlern besser gedient, als mit einer kleinen Dividende, die wahrscheinlich nicht einmal verdient ist. Ist die Bilanz vorsichtig aufgestellt, so wird auch der Hypothekargläubiger mehr Zutrauen haben und sich eher zu einem entgegenkommenden Verhalten der Genossenschaft gegenüber verstehen können.

## Jahresberichte der Sektionen

### Sektion Zürich

Dem Berichtsjahr geben die durch die Krise bedingten und sich auch bei den Baugenossenschaften in vermehrter Masse spürbar machenden Abbaumassnahmen ihr besonderes Gepräge.

So liess die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich bereits an der Tagung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform in Basel vom 18./19. Mai 1935 den Antrag stellen, es solle sich die Verbandstagung in einer Resolution zugunsten der «Kriseninitiative» aussprechen. Die Versammlung beschloss dann aber mit 77 gegen 68 Stimmen, auf die materielle Behandlung der Frage nicht einzutreten. Der Vorstand der Sektion Zürich verhielt sich seinen Statuten gemäss ebenfalls neutral, gab aber der Auffassung Ausdruck, dass die zunehmenden Abbaumassnahmen für die Baugenossenschaften schwere Folgen haben werden und dass der Zentralvorstand mit der Zeit nicht darum herumkommen werde, zu den in der Kriseninitiative aufgeworfenen Fragen Stellung nehmen zu müssen.

Eine Folge der Abbaumassnahmen war auch die Eingabe, welche die Sektion Zürich unter Bezugnahme auf das kantonale Finanzprogramm Ende dieses Jahres an den Kantons- und Regierungsrat, sowie die Staatsrechnungsprüfungskommission richtete. Eine ähnliche Eingabe, welche unser Schweizerischer Verband im Dezember 1935 unter Bezugnahme auf das neue Finanzprogramm des Bundes an die Mitglieder der Bundesversammlung richtete, wurde von der Sektion Zürich mitunterzeichnet. In beiden Eingaben wurde auf die finanzielle Lage und Struktur der gemeinnützigen Baugenossenschaften und auf die direkt oder indirekt auch die Baugenossenschaften schädigenden Wirkungen der Abbaumassnahmen hingewiesen und um möglichste Milderung der Massnahmen gegenüber den unteren und mittleren Einkommensklassen ersucht.

Eng mit den Abbaumassnahmen in Zusammenhang stehen die Mietzinsfragen, die den Sektionsvorstand neuerdings beschäftigen. Da es sich aber um grundsätzliche Fragen, die für die zürcherischen Baugenossenschaften nur in Verbindung mit der

Stadtbehörde gelöst werden können, handelt, suchte der Vorstand eine Konferenz von Delegierten der Genossenschaftsvorstände und der Stadtbehörde herbeizuführen, die aber bis jetzt wegen anderweitiger wichtiger Inanspruchnahme der Behörde nicht möglich war und voraussichtlich erst anfangs 1936 stattfinden kann.

In Verbindung mit den Krisenfragen ist auch die Erstellung ganz billiger Siedlungshäuser in ländlichen Verhältnissen zu nennen, womit sich die Sektion Zürich, nachdem der Schweiz. Verband bereits eine Plankonkurrenz in dieser Sache veranstaltet hatte, in der Delegiertenversammlung vom 7. September 1935 befasste. Referent war damals Herr Professor Bernoulli, Basel, der in interessantem Referat die Erstellung solcher Kolonien vom wirtschaftlichen und rein menschlichen Standpunkt aus für empfehlenswert und finanziell auch für durchführbar hielt.

Weiter befasste sich der Sektionsvorstand mit der Bildung einer lokalen Organisation in Winterthur, die den besondern Verhältnissen der dortigen Baugenossenschaften mehr gerecht werden könnte. Der Zentralvorstand erklärte sich mit der Gründung einer Untergruppe Winterthur einverstanden. Der Sektionsvorstand wird sich anfangs des nächsten Jahres mit der diesbezüglichen Organisation befassen.

Auf Veranlassung von Genossenschaftlern wurde ferner eine Rundfrage an die stadtzürcherischen Baugenossenschaften erlassen zwecks Feststellung, ob letztere mit der Lieferung von Kohlen und Öl nach einem gemeinsamen Verteiler durch bestimmte Firmen einverstanden wären. Das Resultat fiel negativ aus. Es kann aber noch erwähnt werden, dass 13 Baugenossenschaften ihren Bedarf an Kohlen pro Jahr mit 5975 Tonnen und an Öl mit 700 Tonnen angaben.

Eine weitere Rundfrage betraf die Fortführung des Wohnungsanzeigers der stadtzürcherischen Baugenossenschaften, den unsere Sektion seit Ende 1934 herausgibt. Das Resultat war ebenfalls negativ, indem sich acht Genossenschaften für und zehn gegen die Weiterführung aussprachen, da zuletzt der Preis pro Zeile wegen zu wenig Inseraten auf Fr. 3 zu stehen kam. Der Vorstand beschloss daher, das Erscheinen

des Anzeigers anfangs nächsten Jahres bis auf weiteres einzustellen.

Der Vorstand benötigte zur Behandlung der obigen, sowie der üblichen kleineren Geschäfte vier Sitzungen. Delegiertenversammlung wurde eine abgehalten.

Unter Personellem ist zu erwähnen, dass an der letzten Generalversammlung neu in den Vorstand gewählt wurde Herr J. Rüeger, Zürich 6, von der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals.

Im Zentralvorstand war die Sektion vertreten durch die Herren Straub, Irniger und Hess. Herr Straub orientierte den Sektionsvorstand jeweilen über die Verhandlungen im Zentralvorstande.

Aus dem Fonds de roulement erhielten unverzinsliche Darlehen die gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal im Betrage von Fr. 25,000 bis März 1935, die Familienheimgenossenschaft Zürich im Betrage von Fr. 35,000 bis Oktober 1935, die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich im Betrage von Fr. 40,000 ab Oktober 1935 und die Heimstättengenossenschaft Winterthur im Betrage von Fr. 25,000 ab Juli 1935.

Normalmietverträge wurden im Berichtsjahre 1040 verkauft. Dieselben erschienen dieses Jahr in neuer Auflage in Normalformat und werden unsern Mitgliedern zum Kaufe bestens empfohlen. Preis pro Stück 10 Rappen.

Die Jahresrechnung pro 1935 ergibt bei Fr. 4293.50 Einnahmen und Fr. 3033.15 Ausgaben einen Überschuss von Fr. 1260.35.

Die Statistik der uns angeschlossenen Baugenossenschaften zeigt per 31. Dezember 1935 folgendes Bild:

|                    | Zahl der Baugenossenschaften | ihrer Häuser | ihrer Wohnungen |
|--------------------|------------------------------|--------------|-----------------|
| Stadt Zürich . . . | 28                           | 2033         | 9036            |
| Kanton Zürich . .  | 11                           | 377          | 729             |
| Total              | 39                           | 2410         | 9765            |

Die Bautätigkeit der Genossenschaften war auf ein Minimum reduziert worden, indem im ganzen neun Häuser mit 58 Wohnungen neu gebaut wurden. Die Zahl der Baugenossenschaften ist die gleiche wie im Vorjahre.

Die Zahl der Einzelmitglieder ging von 68 auf 52 zurück.

Der Wohnungsmarkt der Stadt Zürich wies am 1. Dezember 1935 laut einem Bericht des Statistischen Amtes der Stadt Zürich bei einem Bestand von total 90,258 Wohnungen 3123 oder 3,46 % leere Wohnungen auf gegenüber 2,95 % am 1. Dezember 1934. Neue Wohnungen wurden im Jahre 1935 1766 gebaut gegenüber 2780 im Vorjahre. Aber trotz des Rückganges der Bautätigkeit stieg der Leerwohnungsbestand, da die Zuwanderung von Familien nach Zürich weiter abnahm, die Zahl der Eheschliessungen zurückging und wegen der Krise manche auf den Alleinbesitz einer Wohnung verzichten. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes ist das Statistische Amt der Auffassung, dass eine erhebliche Verringerung des Leerbestandes in nächster Zeit zum mindesten fraglich sei.

Die Baugenossenschaften werden daher gut tun, wenn sie mit ihren Mitteln wie bis anhin haushälterisch umgehen.

Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform,  
Der Präsident: Straub. Der Aktuar: Meyer.

## Section Romande

### Rapport annuel

Notre association traverse une double crise: une crise financière et une crise de la construction. Cette année de ralentissement de la construction est très sensible dans toutes les villes de la Suisse romande, à Lausanne, avant tout. On ne peut se désintéresser du problème du logement, même si celui-ci préoccupe d'une façon moins immédiate, car ce qui prend son importance aujourd'hui, c'est l'organisation de l'intérieur. C'est pourquoi nous nous sommes intéressés à l'Exposition de l'aménagement intérieur du logement organisée par le Cartel romand H.S.M. au comptoir, effort éducatif qui semble atteindre son but. La Section romande a tenu à encourager l'initiative prise par l'association du Coin de Terre à Genève et se félicite de voir réapparaître les maisons familiales.

Le Journal nous a posé de nouveaux problèmes du fait que l'imprimeur avait décidé de ne pas continuer. Différentes possibilités se présentaient: la liaison avec d'autres organes similaires, difficile à réaliser, ou alors celle qui fut acceptée, l'offre des Imprimeries Populaires de Lausanne, qui étaient disposées à faire les sacrifices de début nécessaires. L'impression en rotogravure a permis d'illustrer richement la revue, qui a gagné en attrait. La Section romande exprime sa reconnaissance aux Imprimeries Populaires et remercie M. Hæchel, rédacteur, de toute la peine qu'il se donne. Le caractère politique des Imprimeries Populaires a pu offusquer certains membres. Ce qui importe, et à quoi le comité tient, c'est que la Section romande reste maîtresse de son organe. Une autre question, plus délicate, est celle de sa présentation: la couverture du journal est nouvelle, ce que tous n'ont pas approuvé.

Elections: M. Freymond s'est vu obligé de décliner une réélection, vu ses trop nombreuses occupations. M. Freymond a derrière lui bientôt quinze ans d'activité dans la section, MM. Ribi et Veillard acceptent une réélection.

C'est avec un profond regret que la Section romande a vu M. Freymond quitter la présidence et elle a tenu à lui exprimer toute sa reconnaissance pour les services qu'il a rendu à la Société. Toutefois M. Freymond a bien voulu consentir à faire encore partie du comité de la Section.

Le Comité est constitué comme suit: Président: M. Gilliard.

Bureau: Trésorier: M. Ribi; secrétaire: M. M. Veillard; membre: M. A. Freymond.

Membres: MM. Chapallaz, Hæchel, Lateltin, Weiss. Un représentant de chacune des sociétés coopératives d'habitation de Genève et Lausanne, un représentant du Jura bernois pour remplacer M. Buèche, démissionnaire.

Vérificateurs des comptes: MM. Bovay et Siegenthaler.

MM. F. Gilliard et A. Hæchel ont été désignés comme délégués de la Section au Comité central.