

Jahresbericht und Jahresrechnung 1956

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 3

PDF erstellt am: **21.05.2024**

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.

SCHWEIZERISCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN

Sektion Zürich

EINLADUNG

zur ordentlichen Generalversammlung

**Samstag, den 23. März 1957, 14.30 Uhr, im
Hotel Krone «Untersträß», I. Stock,
Schaffhauserstrasse 1, Zürich 6**

TRAKTANDEN:

1. Protokoll der Generalversammlung vom 17. März 1956
2. Jahresbericht
3. Jahresrechnung
4. Wahlen
 - a) des Präsidenten
 - b) des Vorstandes
 - c) der Revisoren
 - d) der Delegierten in den Zentralvorstand
5. Statutenrevision
6. Ernennung von Ehrenmitgliedern
7. Referat von Architekt Max Werner, Zürich, mit Lichtbildern über:
«Neue Städteformen»
8. Allfälliges

DER VORSTAND

Jahresbericht und Jahresrechnung 1956

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt

Der *schweizerische Wohnungsmarkt* war auch im vergangenen Jahre maßgeblich beeinflusst durch die anhaltende Hochkonjunktur. Der gesamte Wohnungsbau hielt sich annähernd auf der Rekordhöhe der Vorjahre. In den 42 Städten mit mehr als 10 000 Einwohnern wurden in den ersten elf Monaten des Berichtsjahres insgesamt 15 138 Wohnungen erstellt, gegenüber 15 506 Wohnungen im gleichen Zeitraum des Vorjahres und 15 216 im Jahre 1954.

Im *Kanton Zürich* ist jedoch die Bautätigkeit bedeutend zu-

rückgegangen. Im Jahre 1956 sind nur noch 7338 Wohnungen erstellt worden, das heißt 1317 Wohnungen weniger als im Vorjahre (8655 Wohnungen). Dies entspricht einem Rückgang um mehr als 15 Prozent. Besonders beunruhigend entwickelt sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt der *Stadt Zürich*. Diese weist den weitaus größten Rückgang um 1091 Wohnungen auf. Im Berichtsjahr sind in der Stadt Zürich nur noch 2102 Neuwohnungen erstellt worden gegenüber 3193 im Vorjahre. Die Wohnbautätigkeit ist um mehr als einen Drittel zurückgegangen. Während der ganzen Nachkriegszeit war die Produktion nur noch im Jahre 1947 etwas geringer. Der Reinzuwachs betrug im Jahre 1956 sogar nur 1442 Wohnungen, da andererseits durch Abbruch sowie durch Brand, Um-

bau und Zweckentfremdung im gleichen Zeitraum nicht weniger als 660 Wohnungen verloren gingen. Die große Wohnungsnot kommt denn auch im steten, rapiden Rückgang des Leerwohnungsstandes drastisch zum Ausdruck. Der Vorrat an leeren Wohnungen betrug am Jahresende noch 0,03 Prozent aller Wohnungen gegenüber 0,12 Prozent zu Beginn des Jahres. Inzwischen ist der Leerwohnungs-vorrat am 1. Februar 1957 sogar auf 0,01 Prozent gesunken. Vom Gesamtbestand von 134 741 Wohnungen standen an diesem Stichtage nur noch 18 leer, von denen zudem 10 bereits vermietet waren. Daß bei einer solchen Wohnungsnot weder eine Lockerung noch viel weniger die Aufhebung der Mietzinskontrolle und des Kündigungsschutzes verantwortet werden könnte, ist in der eidgenössischen Volksabstimmung vom 4. März 1956 über die Weiterführung der Preiskontrolle deutlich zum Ausdruck gekommen. Das Schweizervolk hat die Vorlage in allen Ständen mit 541 229 Ja gegen 156 943 Nein angenommen. Im Kanton Zürich stimmten 115 436 Stimmberechtigte für und nur 27 178 gegen die Weiterführung. In den Stadtkreisen 3, 4 und 5 wurde die Vorlage mit zehnfachen Mehrheiten angenommen. Die Aussichten bieten sich denn auch für die minderbemittelten Bevölkerungskreise besonders düster. Von den 18 leerstehenden Wohnungen wiesen beispielsweise nur acht einen Mietzins bis 2000 Franken auf, während fünf mehr als 4000 Franken und vier zwischen 2500 bis 4000 Franken Mietzins erfordern. Der sogenannte private Wohnungsbau mit vorwiegend teuren Wohnungen – der durchschnittliche Mietzins liegt bei neuerstellten Vierzimmerwohnungen bei 2800 Franken – war denn auch im Berichtsjahr mit 90 Prozent (im Vorjahr 86 Prozent) an der Wohnungsproduktion beteiligt, während sich der Anteil der Baugenossenschaften auf 10 Prozent verminderte; dabei betrug die finanzielle Beteiligung der öffentlichen Hand (subventionierter und kommunaler Wohnungsbau) nur noch 7 Prozent der Neuwohnungen. Der weitgehende Verlust der öffentlichen Finanzbeihilfe erschwert es den Baugenossenschaften zusammen mit anderen Faktoren immer mehr, Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen zu bauen. Unter dem Mangel an billigen Neubauwohnungen leidet die Bevölkerung mit bescheidenen und mittleren Einkommen um so mehr, als durch den häufigen und oft spekulativen Abbruch und Umbau vorwiegend alte und billige Wohnungen erfaßt werden. Der kürzlich veröffentlichte Bericht der Eidgenössischen Preiskontrollkommission, auf den wir vorliegend nicht näher eingehen, da er anläßlich der Schweizerischen Delegiertentagung des Verbandes behandelt werden wird, stellt denn auch in seinen Schlußfolgerungen fest, daß «auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt ein erheblicher Mangel an Wohnungen besteht, deren Mieten für Familien mit bescheidenem Einkommen tragbar sind». Nach wie vor erfordert, wie wir im letzten Jahresbericht feststellten, «die ernste Lage auf dem Wohnungsmarkt dringender als je die Förderung des sozialen, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues für die minderbemittelten Bevölkerungskreise». So gelangt auch der erwähnte Bericht zum Schluß, daß «die Beseitigung dieses Mangels ein dringendes soziales Problem ist». Die Baugenossenschaften werden auch in Zukunft dieser schweren, aber dankbaren Aufgabe ihre ganze Kraft widmen.

Tätigkeit des Verbandes

Die *ordentliche Generalversammlung* der Sektion Zürich fand am 17. März 1956 im Kongreßhaus Zürich statt. Die gut besuchte Versammlung erledigte in rascher Folge die statutarischen Geschäfte. Auf den Antrag des Vorstandes stimmte die

Versammlung einhellig dem Beitritt der Sektion zur «Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft Schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften» mit vorerst 10 000 Franken Anteilscheinkapital zu; gleichzeitig wurde der Vorstand ermächtigt, bis auf 20 000 Franken Anteilscheinkapital zu zeichnen, sofern sich hiefür ein Bedürfnis ergeben sollte. Über das grundsätzliche Problem der Endfinanzierung genossenschaftlicher Bauten waren die Delegierten bereits an der vorjährigen Generalversammlung einläßlich orientiert worden. Im Anschluß an die ordentlichen Geschäfte hielt Dr. F. Kampffmeyer, Direktor der «Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsbauengesellschaft Frankfurt am Main», ein mit lebhaftem Interesse aufgenommenes Referat über «Aktuelle Probleme des gemeinnützigen Wohnungsbaues in Deutschland». Da der wesentliche Inhalt dieses mit starkem Beifall verdankten Lichtbildervortrages bereits im Verbandsorgan «das Wohnen», Nr. 7, 1956, S. 218 ff., wiedergegeben wurde, kann an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet werden. Der Vorstand bemüht sich, den Delegierten jeweils nach den internen Verbandsgeschäften einen anregenden Einblick in die Wohnbauverhältnisse des Auslandes oder eine Einführung in grundsätzliche Probleme durch einen ausgewiesenen Fachmann zu bieten.

Die vor einiger Zeit begonnenen *Kurse über genossenschaftliche Fragen* wurden im Berichtsjahr mit Erfolg fortgeführt. Für die Genossenschaften außerhalb der Stadt Zürich wurde am 28. Januar 1956 ein *Einführungskurs* veranstaltet, an welchem die Vorstandsmitglieder R. Bernasconi, H. Bisang und E. Sager über die vielfältigen Verwaltungsprobleme referierten. Für die städtischen Baugenossenschaften behandelte M. Schmid, dipl. Radiotechniker, in einer gut besuchten *Vorstände-konferenz vom 11. Mai 1956* das stets dringlicher werdende Problem der *UKW-Radio- und Fernsehantennen*. Eine weitere *Vorständekonferenz vom 7. September 1956* behandelte das aktuelle Thema «Vor- und Nachteile der *vollautomatischen Waschmaschinen*», über das Frl. Kibling vom Schweizerischen Institut für Hauswirtschaft referierte. Beiden Kursen war ein voller Erfolg beschieden. Über diese Veranstaltungen ist bereits im Verbandsorgan ausführlich berichtet worden. Der Vorstand wird auch in Zukunft den Genossenschaftsvorständen und ihren Funktionären nach Möglichkeit Gelegenheit bieten, von berufener Seite über die vielfältigen genossenschaftlichen Probleme Aufklärung zu erhalten.

Der *Vorstand* behandelte in insgesamt sieben Voll- und zwei Bürositzungen ein reichbefruchtetes Programm. Von den wichtigsten Geschäften sind zu erwähnen:

Zu Beginn des Jahres gelangte dem Vorstand zur Kenntnis, daß ein kantonaler Steuersekretär die Anweisung der Finanzdirektion vom 20. Januar 1953 zur *Einschätzung von Baugenossenschaften für die Staats- und Gemeindesteuern* unrichtig interpretiere. Nach seiner Ansicht sollte, wenn eine Baugenossenschaft, welche die unterste Abschreibungsgrenze erreicht hat, in einem Jahre für Renovationen aus dem Erneuerungsfonds eine größere Entnahme benötigt als die statutarische Einlage in den Erneuerungs- und den Amortisationsfonds, der Mehrbetrag über die Einlage in den Erneuerungsfonds nicht zum Abzug zugelassen werden. Demgegenüber erachtet der Sektionsvorstand die Addierung beider Einlagen in den Erneuerungs- und den Amortisationsfonds und den Abzug der außerordentlichen Entnahme von *beiden* Einlagen als richtig. Gegen den Entscheid des Steuerkommissärs hat die betroffene Baugenossenschaft seinerzeit rekuriert. Die angeschlossenen Baugenossenschaften sind über diesen Sachverhalt vom Vorstand in einem Zirkular vom 6. Februar 1956 orientiert worden. In der Folge erkundigte sich der Vorstand wie-

derholt nach dem Stande der Angelegenheit. Der Entscheid der Steuerrekurskommission steht jedoch immer noch aus. Inzwischen konnte der Vorstand in einer Konferenz vom 18. Febr. 1957 mit dem Vorsteher des kantonalen Steueramtes seine Ansicht in dieser Frage von grundsätzlicher Bedeutung darlegen. Dabei konnte unter dem Vorbehalt des Entscheides der Rekurskommission vorläufig für die Steuereinschätzung 1957 insofern eine Einigung erzielt werden, als sich das Steueramt bereit erklärte, in einem Falle wie dem obenerwähnten den Verzicht auf die Einlage in das Amortisationskonto zuzulassen; hierfür haben jedoch die betroffenen Baugenossenschaften im subventionierten Wohnungsbau vorgängig die Zustimmung des Finanzamtes der Stadt Zürich nachzusuchen, wobei sich die Rücksprache mit dem zuständigen Finanzrevisor empfiehlt. Die angeschlossenen Baugenossenschaften werden über die Einzelheiten dieser interimistischen Regelung in einem Zirkular orientiert; außerdem stehen die Vorstandsmitglieder den Genossenschaftsorganen in dieser Frage jederzeit gerne zur Verfügung.

Wiederholt befaßte sich der Vorstand mit Einzelfragen der an der Schweizerischen Delegiertentagung in Olten gegründeten Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft und insbesondere der Beteiligung der Sektion Zürich an dieser Neugründung der schweizerischen Bau- und Wohngenossenschaften.

In der *Kohlenaktion* haben die noch beteiligten Baugenossenschaften im Laufe des Berichtsjahres neue Pflichtlagerverträge abgeschlossen.

Das dringliche Problem der *Beschaffung billigen Baulandes* beschäftigte den Vorstand wiederholt. Er unterstützte in einer Eingabe an den Stadtrat von Zürich das Gesuch einer Baugenossenschaft, ihr das Areal am Bucheggplatz zur Überbauung zu überlassen. Das Gesuch blieb erfolglos, da inzwischen der Gemeinderat das Projekt der Umwandlung dieses Areals in einen Robinson-Spielplatz genehmigt hatte.

In mehreren lebhaften Aussprachen diskutierte der Vorstand die bisherige und künftige Ausgestaltung unseres Verbandsorgans «*das Wohnen*». Allgemein kam dabei zum Ausdruck, daß die ideellen Aufgaben der Verbandszeitschrift vermehrt mit dem wirtschaftlichen Aspekt in Einklang gebracht werden sollten. Die Ausgestaltung der Zeitschrift ist in den letzten Jahren bedeutend verbessert worden, doch sollte insbesondere den Ansprüchen der Mieter und Genossenschafter in vermehrtem Maße Rechnung getragen werden können. Der Sektionsvorstand wird auch dieser Frage nach wie vor seine Aufmerksamkeit angedeihen lassen.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand konnte erfreulicherweise auch im Berichtsjahr wiederum erhöht werden. In der Stadt Zürich haben die Baugenossenschaften «Oberstraß» und (ab 1. Januar 1957) «Hagenbrünneli» mit insgesamt 614 Wohnungen den Beitritt erklärt. Damit sind nahezu sämtliche Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich unserem Verbande angeschlossen. Seit einiger Zeit intensiviert der Vorstand aus diesem Grunde die Werbung bei den Baugenossenschaften auf dem Lande. Im Berichtsjahr konnten die Gemeinnützigen Baugenossenschaften Erlenbach und Thalwil mit insgesamt 58 Wohnungen aufgenommen werden. Bei den Einzel- und Kollektivmitgliedern trat die Produktivgenossenschaft für Parkettarbeiten dem Verbande bei; andererseits haben ein Einzelmitglied, altershalber sowie der Schweizerische Technikerverband den Austritt erklärt. Die Mitgliedschaft der Baugenossenschaft «Lindenhof» endigte zufolge Liquidation.

Am Jahresende betrug der Mitgliederbestand:

Baugenossenschaften in der Stadt Zürich	72
Baugenossenschaften außerhalb Zürichs	30
Einzel- und Kollektivmitglieder	32
Mitgliederbestand	<u>134</u>

Die der Sektion Zürich angeschlossenen Baugenossenschaften besitzen rund 26 400 Wohnungen gegenüber rund 25 500 Wohnungen Ende 1955.

Jahresrechnung und Bilanz

Die Jahresrechnung 1956 weist folgende Schlußzahlen auf:

A. Betriebsrechnung

Einnahmen	Fr.	Fr.
Mitgliederbeiträge	11 605.—	
./i. Verbandsbeitrag	<u>6 543.75</u>	5 061.25
Drucksachenvertrieb		1 185.60
Aktivzinsen		<u>967.15</u>
		<u>7 214.—</u>

Ausgaben

Unkosten	4 728.60
Steuern	161.70
Einnahmenüberschuß	<u>2 323.70</u>
	<u>7 214.—</u>

B. Bilanz

Aktiven

Postscheckkonto	133.89
Kantonalbank, Depositenkonto	10 133.90
Genossenschaftliche Zentralbank, Depositenkonto	1 576.55
Wertschriften und Beteiligungen	28 000.—
Mobilien	<u>1.—</u>
	<u>39 845.34</u>

Passiven

Kapital	35 930.44
Vermehrung	<u>2 323.70</u>
Fonds für Abstimmungen	1 591.20
	<u>39 845.34</u>

C. Fonds für Abstimmungen

Bestand am 1. Januar 1956	4 086.85
Ausgaben 1956	<u>2 495.65</u>
Bestand am 31. Dezember 1956	<u>1 591.20</u>

Ausblick

Die Wohnbaugenossenschaften haben seit jeher die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues und die Verbesserung des Wohnungswesens in gesundheitlicher, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht als ihre höchste Aufgabe betrachtet. Ihre Erfüllung ist den Genossenschaften in den vergangenen Jahren immer mehr erschwert worden. Der weitgehende Wegfall der öffentlichen Finanzbeihilfe sowie die enormen Schwierigkeiten in der Beschaffung billigen Baulandes verunmöglichen nahezu den weiteren Wohnungsbau zu tragbaren Mietzinsen. In stets zunehmendem Maße wird der Wohnungsbau durch teure Wohnungen mit oftmals übersetzten Mietzinsen ergänzt, welche für die werktätige Bevölkerung untragbar sind. Eine Lösung dieser Probleme wird auf lange

Sicht nur mit tatkräftiger Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch den Bund, die Kantone und Gemeinden, durch geeignete Baugesetzgebung, eine rationelle Regional- und Landesplanung unter Berücksichtigung der Verkehrsprobleme und durch die Zurückbindung der volkswirtschaftlich schädlichen Bodenspekulation in ihren Auswüchsen zu finden sein. Hier stehen auch den Baugenossenschaften noch große Aufgaben bevor.

Abschließend dankt der Vorstand allen Genossenschaftlern und Genossenschaftsorganen für ihre tatkräftige Mithilfe bei

der Erfüllung seiner Aufgaben und ihre rege Mitarbeit bei seinen Veranstaltungen. Er spricht auch den Behörden für das ihm und den Baugenossenschaften entgegengebrachte Wohlwollen und Verständnis für ihre gemeinnützige Aufgabe seinen aufrichtigen Dank aus.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
Sektion Zürich

Der Präsident:
E. STUTZ

Der Aktuar:
DR. H. BORSCHBERG

Statutenrevision

Bisher:

§ 4. Die Mitgliedschaft können erwerben: Einzelpersonen, juristische Personen (Genossenschaften und andere Gesellschaften) sowie öffentliche Korporationen und Verwaltungen.

§ 5. (Abs. 1–3 unverändert.)

§ 7. Zur Bestreitung der Ausgaben werden folgende Beiträge erhoben:

- a) Einzelpersonen: Fr. 5.— pro Jahr;
- b) Bau- und Wohngenossenschaften:
Fr. 20.— für je 50 Wohnungen für die ersten 300 Wohnungen,
Fr. 15.— für je 50 Wohnungen von 301 bis 600 Wohnungen,
Fr. 10.— für je 50 Wohnungen von 601 und mehr Wohnungen.

Der Mindestbeitrag beträgt Fr. 20.—; eine angebrochene Quote von 50 Wohnungen wird bis 25 Wohnungen abgerundet, darüber aufgerundet;

- c) Vereine und andere Gesellschaften Fr. 20.— bis 100.— nach Vereinbarung mit dem Sektionsvorstand;
- d) Firmen, kaufmännische, gewerbliche und industrielle Unternehmungen mindestens Fr. 20.—;
- e) Gemeinden unter 5000 Einwohner Fr. 20.—, Gemeinden von 5000 bis 10 000 Einwohner mindestens Franken 30.—, Gemeinden mit über 10 000 Einwohner mindestens Fr. 20.— mehr.

§ 8. Zwei Fünftel der Beiträge der Bau- und Wohngenossenschaften (§ 7, lit. b) verbleiben ausschließlich dem Verein. Vom Rest und von den übrigen Beiträgen verbleibt die Hälfte ebenfalls dem Verein, während die andere Hälfte an die Zentralkasse des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen abgeliefert wird.

§ 15. An der Generalversammlung ist jedes Mitglied mit mindestens einer Stimme stimmberechtigt. Kollektivmitglieder haben pro Fr. 10.— Jahresbeitrag das Recht auf je eine Stimme und je einen Delegierten; diese Delegierten können mehrere Stimmen auf sich vereinigen, wobei aber die Vertretung nur innerhalb ein und derselben Kollektivmitgliedschaft zulässig ist. Gemeinden und Kantone haben je nach der Höhe des Beitrages das Recht auf 2 bis 5 Delegierte.

Neu:

§ 4. Die Mitgliedschaft können erwerben:

- a) Bau- und Wohngenossenschaften;
- b) Einzelpersonen;
- c) juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts (Vereine, Gesellschaften, Firmen, wirtschaftliche Unternehmen, Gemeinden und öffentliche Korporationen).

§ 5 (neuer vierter Absatz):

Ehrenmitglieder werden auf Antrag des Vorstandes durch die Generalversammlung ernannt.

§ 7. Zur Bestreitung der Ausgaben werden folgende Mitgliederbeiträge erhoben:

- a) Bau- und Wohngenossenschaften: 50 Rp. pro Wohnung, mindestens Fr. 25.— jährlich;
- b) Einzelpersonen: Fr. 10.— pro Jahr;
- c) juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts: nach Vereinbarung mit dem Vorstand, mindestens Fr. 50.— pro Jahr.

(Abs. 2 und 3 unverändert.)

§ 8. Wird aufgehoben.

§ 15. An der Generalversammlung ist jedes Mitglied mit mindestens einer Stimme stimmberechtigt. Bau- und Wohngenossenschaften mit mehr als 100 Wohnungen haben für je weitere 100 Wohnungen das Recht auf je eine weitere Stimme, wobei ein Bruchteil von hundert als volle Stimme gilt.

Für Wahlen und Abstimmungen gilt das absolute Mehr der abgegebenen Stimmen.