

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 39 (1964)
Heft: 3

Vereinsnachrichten: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen : Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.02.2025

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

**Einladung zur
ordentlichen
Generalversammlung**

Freitag, den 10. April 1964, 20 Uhr,
im Theatersaal «Zur Kaufleuten»,
Pelikanstraße 18, Zürich 1

Traktanden

1. Protokoll der Generalversammlung vom 27. März 1963
2. Jahresbericht
3. Jahresrechnung
4. Ersatzwahlen für:
 - a) 1 Mitglied in den Vorstand
 - b) 2 Mitglieder der Kontrollstelle
 - c) 1 Delegierten in den Zentralvorstand
5. Ernennung von Ehrenmitgliedern
6. Beitragserhöhung (§ 7 der Statuten)
7. Referat mit Lichtbildern von Herrn Hans Hubacher, Architekt, über:
Die Vorteile der vorfabrizierten Bauweise in der Schweiz und deren finanzielle Auswirkungen

Der Vorstand

Jahresbericht und Jahresrechnung 1963

Neuerstellte Wohnungen

Jahre	Zürich	Winterthur	Übrige Gemeinden	Ganzer Kanton
1946/50	2 589	359	1 470	4 418
1951/55	3 846	417	3 141	7 404
1956	2 102	1 014	4 222	7 338
1957	2 637	929	3 543	7 109
1958	3 132	442	2 047	5 621
1959	2 880	676	4 493	8 049
1960	3 159	1 243	6 506	10 908
1961	2 269	982	8 070	11 321
1962	2 046	765	7 145	9 956
1963	1 785	748	6 038	8 571

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt

Im Kanton Zürich sind im Jahre 1963 weniger Wohnungen als in den beiden Vorjahren gebaut worden. Dagegen ist die Zahl der im Bau stehenden Wohnungen noch nie so hoch gewesen wie Ende 1963. Das Statistische Amt hat festgestellt, daß im ganzen Kanton Zürich 8571 Wohnungen erstellt worden sind. Diese vermögen aber die seit Jahren anhaltende Wohnungsnot nicht zu lindern und weisen in der Regel zudem Mietzinshöhen auf, die für das Haushaltbudget einer Familie kaum mehr tragbar sind. Außerdem müssen die Wohnungen in der Stadt immer mehr den Geschäfts- und Bürohäusern weichen, wodurch die Familien in die Region verdrängt werden, was durch folgende Übersicht belegt wird:

In der Stadt Zürich hat der Zuwachs von nur 1785 Wohnungen einen seit 20 Jahren nicht mehr erlebten Tiefstand erreicht; der Nettozuwachs beträgt sogar nur 1215 Wohnungen, weil andererseits durch Abbruch, Umbauten und Zweckänderung 570 Wohnungen verlorengegangen sind. Seit 1946 sind auf diese Weise in der Stadt Zürich total 7656 Wohnungen dem Markt entzogen worden. Trotzdem ist seither der Bestand von 105 203 um 43 968 bis Ende 1963 auf 149 171 gestiegen. Leider werden die Möglichkeiten, in der Stadt Zürich Bauland für Wohnungen zu finden, immer seltener, weshalb der Wohnungsbau in zunehmendem Maße in die Gemeinden verlagert wird. Folgende Gemeinden weisen 1963 je über 100 Neuwohnungen auf:

Dietikon	527	Horgen	144
Adliswil	281	Schlieren	144
Zollikon	255	Kloten	138
Uster	229	Illnau	121
Dübendorf	195	Meilen	120
Wädenswil	173	Rüti	119
Opfikon	155	Langnau a. A.	117
Stäfa	155	Regensdorf	114
Bülach	150	Hombrechtikon	102
Wallisellen	147		

Während bei den Wohnungsgrößen in der Stadt Zürich die Kleinwohnungen von einem bis zwei Zimmern mit 44 Prozent dominieren, erreichen diese auf den ganzen Kanton berechnet nur 26 Prozent; Dreizimmerwohnungen 35 Prozent, Vierzimmerwohnungen 25 Prozent und Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern 14 Prozent.

Bei den Erstellern sind die Baugenossenschaften leider wiederum nur sehr bescheiden vertreten; ihr Anteil macht nur 6 Prozent aus. Es fehlt jedoch nicht am guten Willen der Baugenossenschaften, sich auch in Zukunft in den Wohnungsbau einzuschalten. Nach wie vor halten die Baugenossenschaften das Recht auf ein Heim und damit den Schutz vor einer Kündigung als einen ihrer Grundsätze. Die vielen mit den Subventionen verbundenen Bedingungen bedeuten einen fühlbaren Eingriff in das genossenschaftliche Wohnrecht. Mit der Inanspruchnahme öffentlicher Gelder sind Auflagen verbunden (zum Beispiel Kündigungspflicht), die nicht leicht zu tragen sind, was trotzdem aber auch in Zukunft viele Baugenossenschaften nicht davon abhalten wird, im Rahmen ihrer Möglichkeiten an der Beseitigung der Wohnungsnot mitzuhelfen. Ein großes Hindernis bleibt aber nach wie vor die Baulandbeschaffung, die auch in der Agglomeration und in der Region mit unüberwindlich erscheinenden Schwierigkeiten verbunden ist.

Tätigkeit der Vorstandes

Die dem Verbands angeschlossenen Baugenossenschaften haben sich durch 170 Delegierte an der ordentlichen Generalversammlung der Sektion Zürich vom 27. März 1963 im Gesellschaftshaus «Zur Kaufleuten» in Zürich vertreten lassen, die den Jahresbericht und die Jahresrechnung diskussionslos und unter Dechargeerteilung an Vorstand und Kassier genehmigt haben.

Aus dem auf eine Amtsdauer von zwei Jahren zu wählenden Vorstand haben die Genossenschaftler Fridolin Dürst und Jakob Schneider den Rücktritt erklärt. Der Vorsitzende würdigte ihre Mitarbeit und dankte vor allem Genossenschaftler Emil Sager, der seit 25 Jahren ununterbrochen seine Kraft dem Sektionsvorstand zur Verfügung gestellt hat. Nach der Wiederwahl des Genossenschaftlers Emil Stutz zum Präsidenten der Sektion Zürich sind auch die übrigen Vorstandsmitglieder, die ihre weitere Mitarbeit zugesichert haben, in ihrem Amte bestätigt worden. Für die ausscheidenden Mitglieder sind die Genossenschaftler Oscar Cuorad und Ildo Righetti gewählt worden. Auch die Kontrollstelle ist in ihrer bisherigen Zusammensetzung bestätigt worden.

Ferner hat die Versammlung den bisherigen Vertretern in den Zentralvorstand ihr Vertrauen ausgesprochen.

Hierauf hörte sich die Versammlung das sehr interessante und hochaktuelle Referat von Herrn Hans Aregger, Chef des kantonalen Büros für Regionalplanung, an, der nach Aufzählung der verschiedenartigen Ursachen der gegenwärtigen Wohnungsnot temperamentvoll für die Regionalplanung einstand und gleichzeitig betonte, daß diese eine sehr schwierige Angelegenheit sei. Die Gefahr, daß immer mehr Boden als Produktionsmittel der Landwirtschaft entzogen werde und die Grundstücke im Preise immer mehr steigen, sei sehr groß. Es sei daher dringend, Wege zu suchen und sich mit den gegen-

wärtigen unerfreulichen Verhältnissen auseinanderzusetzen, um im Interesse des Wohnungsbaues, auch in der Region, Fortschritte zu erzielen. Es sei ferner dringend erforderlich, daß sich auch bei den Baugenossenschaften die Erkenntnis durchsetze, Wohnungen in der Agglomeration und in der Region zu erstellen. Dabei sollte nach Möglichkeiten gesucht werden, Großüberbauungen auszuführen.

Das immer noch ungelöste Problem der Regionalplanung hat auch den Vorstand wiederholt beschäftigt, der sich durch seinen Präsidenten an einer außerordentlichen Mitgliederversammlung der Regionalplanung Zürich und Umgebung vertreten ließ. Auch dort ist zum Ausdruck gekommen, daß noch viel Verständigungswille erforderlich ist, wenn die Vereinigung das gesteckte Ziel erreichen soll. Die Voraussetzung dazu ist, wie von kompetenter Seite bemerkt wurde, langsam zu erkennen, daß die Regionalplanung nicht nur eine technische, sondern vor allem eine politische Aufgabe ist, indem der Fachmann erst dann fruchtbar arbeiten kann, wenn die politischen Behörden ernsthaft mitarbeiten. Die Zusammenarbeit soll auch zwischen den einzelnen Gemeinden, vor allem jedoch zwischen Kanton und Stadt Zürich, gefördert werden. Auch die Baugenossenschaften sind zur Mitarbeit bereit, erwarten jedoch vermehrtes Verständnis, damit sie ihre Aufgaben erfüllen und ihren guten Willen unter Beweis stellen können.

Bereits haben mehrere stadtzürcherische Baugenossenschaften in der Region Fuß gefaßt, dort Land erworben und überbaut. Sie haben ferner auf eine Rundfrage hin ausdrücklich und in großer Zahl den Willen bekundet, auch in der Region zu bauen und damit an der Bekämpfung der Wohnungsnot mitzuwirken. Während der Kanton Zürich vorläufig eine Finanzhilfe zum Landerwerb ablehnt, hat die Stadt Zürich einem Wunsche der Sektion Zürich entsprochen und für den Erwerb von Bauland durch stadtzürcherische Baugenossenschaften die bisherige Belehnungsgrenze unter gewissen Bedingungen auf 90 Prozent erhöht. Außerdem beteiligt sich auch eine Anzahl kleiner Baugenossenschaften auf dem Lande am Kampfe gegen die Wohnknappheit.

Das Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen ruft laufend neuen Diskussionen, weil dessen Anwendung den mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau verfolgten Zweck in den bestehenden Genossenschaftswohnungen nicht zu wahren vermag. Die Höchstgrenze beim Bezug einer subventionierten Wohnung im sozialen Wohnungsbau ist einem Gesuch des Verbandes entsprechend wohl per 1. Januar 1963 auf 13 000 Franken oder rund 44 Prozent gegenüber den ersten Bestimmungen erhöht worden. Dagegen ist die Höchstgrenze im allgemeinen Wohnungsbau mit 18 000 Franken unverändert geblieben; einzig die letzte Aktion ist angepaßt worden. Diese Ansätze vermögen aber den heutigen Verhältnissen mit den stets steigenden Löhnen nicht mehr zu genügen und verursachen trotz den vorgesehenen Toleranzmöglichkeiten viel Härte, indem die Genossenschaftsorgane durch die straffe Anwendung des Reglements oft zu Maßnahmen gezwungen werden, die dem genossenschaftlichen Geiste widersprechen. Die mit der Gewährung von Subventionen verbundenen Bedingungen sind oft sehr hart und beeinträchtigen die gemeinnützigen Baugenossenschaften und deren eigene Rechtspersönlichkeit.

Die Untermiete in den Genossenschaftswohnungen ist schon immer verboten gewesen und auch nach den Subventionsbestimmungen unzulässig; sie wird nur in Ausnahmefällen und auf Zusehen hin bewilligt. Der große, anhaltende Mangel an geeigneter Unterkunftsmöglichkeit für Studenten und Einzelpersonen ruft aber immer wieder nach Lockerung der behördlichen Bestimmungen. Der Sektionsvorstand möchte jedoch vom bewährten Grundsatz ohne zwingenden Grund nicht abweichen und die Untermiete weiterhin nur in Ausnahmefällen gestatten, um damit den Weg zum Abtausch unterbesetzter Wohnungen freizuhalten. Es soll nicht aus opportunistischen Gründen ein Teil der Zweckerhaltungsbestimmungen gelockert werden, um andererseits die Einhaltung der übrigen Be-

stimmungen um so eindringlicher zu verlangen. Der Sektionsvorstand wird alles daransetzen, daß auch die Interessen der Genossenschaften gewahrt bleiben.

Für die mit Bundessubventionen gebauten Wohnungen hat nach längeren Verhandlungen der schweizerischen Verbandsorgane vom Bundesrat eine Anpassung der höchstzulässigen Quote für öffentliche Abgaben, Unterhalt usw. auf 2,5 Prozent der unabgeschriebenen Baukosten erwirkt werden können, die es ermöglicht, Mietzinsanpassungen vorzunehmen, damit die gestiegenen Unterhaltskosten der mit Kriegsmaterial erbauten Wohnungen besser getragen werden können.

Die Steuereinschätzung von Baugenossenschaften war bisher im Sinne einer Vereinbarung zwischen der kantonalen Finanzdirektion und der Sektion Zürich erfolgt, hat nun aber eine wesentliche Änderung erfahren. Zwei Mitglieder des Verbandes haben auf dem Rekurswege bei der kantonalen Steuerrekurskommission I und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich eine für die Baugenossenschaften mit Liegenschaften, die gemäß öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung unverkäuflich sind, gerechtere Einschätzung erwirken können. Darüber sind die Mitglieder in einem im Einvernehmen mit dem zuständigen kantonalen Steuerkommissär erlassenen Zirkularschreiben ausführlich orientiert worden. Es ist in Aussicht genommen, daß die Finanzdirektion des Kantons Zürich eine neue Dienstweisung ausarbeiten wird, sobald die Erfahrungen mit der neuen Einschätzung überblickt werden können. Die Studiengruppe für Invalidenwohnungen hat Richtlinien betreffend den Bau von Wohnungen für Behinderte, insbesondere Gehbehinderte, die auf den Fahrstuhl angewiesen sind, dem Verbandsorgan übergeben. Die Baugenossenschaften sollen ermuntert werden, bei künftigen Überbauungen solche Wohnungen einzurichten. Schon bisher haben einzelne Baugenossenschaften bestehende Altwohnungen für Behinderte zweckmäßig abändern lassen oder Behindertenwohnungen für neue Projekte in Aussicht genommen. Über die Notwendigkeit solcher Behindertenwohnungen soll im Verbandsorgan «das Wohnen» von berufener Seite geschrieben werden.

Der Vorstand hat sich auch über die neue Bauordnung der Stadt Zürich eingehend orientieren lassen. Die Inkraftsetzung wird jedoch noch lange auf sich warten lassen, weil sehr viele Einsprachen erfolgt sind. Die Auswirkungen der zeitgemäßen Anpassungen sind deshalb noch nicht übersehbar.

Mit der Absicht, auch im Ausland die Wege zur Bekämpfung der weltumspannenden Wohnungsnot kennenzulernen, hat der Sektionsvorstand im Mai 1963 eine Studienfahrt nach Wien durchgeführt und sich davon überzeugen können, daß die dortigen Behörden während der vergangenen Jahre Gewaltiges geleistet haben. Einem Grundkonzept von Prof. Roland Rainer folgend, halten sich die Behörden an die Prinzipien nach Licht, Luft und mehr Grün für die Wohnbauten, nach dem Schutz des Wiener Landschaftsbildes und der historischen Stadtteile. Aus verschiedenen Gründen können in Wien die Baugenossenschaften nicht so sehr in Erscheinung treten, weshalb vor allem die Stadtgemeinde Wien den kommunalen Wohnungsbau fördert. Die Rundfahrten und Besichtigungen haben einen tiefen Eindruck hinterlassen, aber auch deutlich gezeigt, daß sich die Verhältnisse in Wien nicht ohne weiteres mit denen anderer Städte vergleichen lassen. An einer Vorstandskonferenz sind die erhaltenen Eindrücke mit Lichtbildern und Filmen vermittelt worden.

Zu den Aufgaben des Verbandes gehört auch die Förderung des Bildungswesens. Der von der Bildungskommission des schweizerischen Verbandes veranstaltete Kurs hat doppelt geführt werden müssen und auch in Kreisen der zürcherischen Baugenossenschaften lebhaftes Interesse gefunden. Auf eine Rundfrage ist das Bedürfnis nach solchen Kursen bestätigt und der Wunsch geäußert worden, regionale Kurse durchzuführen und Fragen über Reparaturen, Unterhalt und Erneuerungen sowie Verwaltung und Personal zu behandeln. Es ist in Aussicht genommen, in absehbarer Zeit zu solchen Kursen einzuladen.

Mitgliederbewegung

Es gibt noch eine große Zahl von gemeinnützigen Baugenossenschaften, denen die Existenz des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen unbekannt ist. Der neue Zentralsekretär hat es sich zur Aufgabe gemacht, weitere Mitglieder für den Verband zu gewinnen. Den Eintritt haben erklärt:

die Siedlungsgenossenschaft Kloten und die Allgemeine Baugenossenschaft Urdorf.

Dagegen hat sich die Baugenossenschaft ARWO in Horgen aus finanziellen Gründen zum Austritt entschließen müssen. Ferner haben wir als Einzelmitglied verloren: alt Ständerat Dr. Emil Klöti. Ehre seinem Andenken.

Der Mitgliederbestand beträgt Ende 1963:

Baugenossenschaften in der Stadt Zürich	77
Baugenossenschaften außerhalb der Stadt	31
Einzel- und Kollektivmitglieder	26
zusammen	134

Bestand an Wohnungen: 30 514.

Jahresrechnung 1963

A. Betriebsrechnung

Einnahmen

Mitgliederbeiträge	17 582.—	
— Verbandsbeiträge	7 517.50	10 064.50
Drucksachenvertrieb		210.—
Aktivzinsen		1 754.45
Ausgabenüberschuß		6 811.35
		18 840.30

Ausgaben

Unkosten		18 610.20
Steuern		230.10
		18 840.30

B. Bilanz

Aktiven

Kassa	488.35
Postscheck	474.60
ZKB, Depositenheft	3 408.50
GZB, Depositenheft	2 728.30
Wertschriften	56 000.—
Mobiliar	1.—
Debitoren	50.—
	63 150.75

Passiven

Kapital	49 962.10
— Verminderung	6 811.35
Fonds für Abstimmungen	20 000.—
	63 150.75

C. Fonds für Abstimmungen

Bestand am 1. Januar 1963	20 000.—
Bestand am 31. Dezember 1963	20 000.—
Veränderung	—.—

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
Sektion Zürich

Der Präsident
E. Stutz

Der Kassier
R. Bernasconi