

# Schweizerischer Verband für Wohnungswesen : Sektion Zürich

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **45 (1970)**

Heft 3

PDF erstellt am: **21.07.2024**

## **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.

**Einladung zur ordentlichen Generalversammlung** Freitag, den 17. April 1970, 20 Uhr  
im Konzertsaal «Zur Kaufleuten», Pelikanstrasse 18, Zürich 1, Traktanden laut separater Einladung

## Jahresbericht und Jahresrechnung 1969

### Die Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die schon im Vorjahr registrierte spürbare Mehrproduktion an Neuwohnungen hat 1969 nochmals stark zugenommen, wobei vor allem die Städte bis zu 100 000 Einwohner sehr auffallen. Die statistischen Ämter von Kanton und Stadt Zürich bestätigen diese Feststellungen. Die Stadt Zürich ist an den im Kanton total 11 584 erstellten Wohnungen mit rund 22 Prozent beteiligt; sie vermag aber den Bedarf nicht zu decken, obwohl ihre Wohnbevölkerung erneut gesunken ist und mit 427 598 Einwohnern den Stand von 1957 erreicht hat. Winterthur weist mit 11 Prozent ebenfalls eine leichte Steigerung der Produktion auf.

Neuerstellte Wohnungen		Übrige Gemeinden	
Jahre	Zürich	Winterthur	
1961	2269	982	8070
1962	2046	765	7145
1963	1785	748	6038
1964	2079	867	5593
1965	2042	864	5909
1966	2361	1178	6562
1967	1839	1061	6832
1968	2307	860	7053
1969	2563	905	8116

Wie in den vergangenen Jahren weisen wiederum die Gemeinden im übrigen Kanton eine starke Zunahme der Wohnungsproduktion auf; auch die Gemeinden mit mehr als 100 Wohnungen haben zugenommen. Davon zählen 10 zu den Agglomerationsgemeinden, die allein 2372 Neuwohnungen erstellt haben.

Neben Zürich und Winterthur haben folgende 23 Gemeinden eine Produktion von über 100 Wohnungen gemeldet:

*Dübendorf	602	*Urdorf	156
Volketswil	509	*Dietlikon	149
Illnau	479	*Thalwil	147
*Dietlikon	392	Bachenbülach	133
Wädenswil	329	*Zollikon	131
*Adliswil	298	*Dällikon	129
*Opfikon	251	Dielsdorf	125
Horgen	232	*Fällanden	117
Uster	221	Bülach	103
Greifensee	210	Bubikon	102
Stäfa	188	Oberglatt	101
* Agglomerationsgemeinden		Wetzikon	101

Hinsichtlich der Wohnungsgrösse haben sich die Verhältnisse gegenüber dem Vorjahr kaum verändert; die Kleinwohnungen mit ein und zwei Zimmern machen 26 Prozent aus, die Dreizimmerwohnungen 32 Prozent und die Wohnungen mit vier und mehr Zimmern 42 Prozent. Wie immer weichen diese Anteile von Gebiet zu Gebiet stark voneinander ab. Während in Zürich auf die kleineren Wohnungen volle 44 Prozent und auf die grösseren nicht ganz 22 Prozent entfallen, machen jene in den Landgemeinden keine 22 Prozent, diese aber 48 Prozent aus. Bei den Erstellern dominieren wiederum die Privaten mit rund 80 Prozent als Hauptträger der Wohnungsproduktion. Die Gemeinden und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften traten mit 6,5 Prozent als Bauherren auf, wogegen die Baugenossenschaften wiederum mit gut 13 Prozent an der Produktion beteiligt waren.

In der Stadt Zürich waren die Baugenossenschaften mit 14 Prozent beteiligt und die Stadt Zürich selbst sogar mit 18 Prozent. Die Kleinwohnungen sind leicht zurückgegangen, wogegen die Dreizimmerwohnungen einen grösseren Anteil als im Vorjahr aufweisen. Den 2563 neuerstellten Wohnungen stehen gegenüber 534 Wohnungsabbrüche, 17 Umbauten und 87 Zweckänderungen, so dass ein Reinzuwachs von 1925 Wohnungen besteht. Ende 1969 weist die Stadt Zürich einen Wohnungsbestand von 159 776 auf, der aber den Bedarf nicht zu decken vermag. Die Ansprüche auf mehr Wohnraum sind gestiegen, und selbst alleinstehende Betagte wünschen eine Zweizimmerwohnung.

Obwohl die Zahl der am Jahresende im Bau stehenden Wohnungen mit 12 217 wiederum grösser ist als im Vorjahr, dürfen die Zukunftsaussichten nicht überbewertet werden. Es muss im Gegenteil festgehalten werden, dass weder die Wohnungsnot noch die Mietzinsnot in absehbarer Zeit gemildert oder gar überwunden werden kann.

### Generalversammlung 1969 der Sektion Zürich

An der ordentlichen Generalversammlung vom 18. April 1969 im Theatersaal «Zur Kaufleuten» in Zürich waren 143 Delegierte anwesend; es haben sich 53 Baugenossenschaften vertreten lassen.

Das von zwei Prüfern zur Abnahme empfohlene Protokoll fand stillschweigend Annahme. Der gedruckte vorliegende Jahresbericht sowie die mit einem Überschuss von Fr. 3255.60 abschliessende Jahresrechnung wurden unter Dechargeerteilung an Vorstand und Kassier angenommen. Für eine neue zweijährige Amtsdauer haben sich Präsident Emil Stutz und weitere zwölf Vorstandsmitglieder zur Wiederwahl zur Verfügung gestellt; sie wurden ohne Gegenstimme wiedergewählt. Anstelle der seit 1955 beziehungsweise 1958 im Vorstand mitwirkenden Ernst Ess und Hans Kunz wurden neu in den Vorstand gewählt: Ernst Müller (Gewobag) und Fritz Schenk (GB Rüti). In der Kontrollstelle ist Walter Weiss bestätigt worden, zu dem neu der bisherige Ersatzmann Ernst Kocher gestossen ist; als neuer Ersatzmann konnte Hans Sägesser (Adliswil) gewonnen werden.

Die während der vergangenen Jahre immer mehr in die Agglomeration und Region verlagerte Wohnbautätigkeit stellt die Behörden der Stadt Zürich vor neue, schwere Aufgaben zur Lösung der Verkehrsprobleme. Stadtrat Rudolf Welter hat in seinem Referat vorerst einen Überblick über die vielseitige Tätigkeit des Bauamtes I der Stadt Zürich gegeben. Er bestätigte dann, dass der öffentliche Verkehr stets grössere Aufgaben zu bewältigen habe, weshalb die zuständigen Behörden seit längerer Zeit nach zweckmässigen Lösungen suchen und planen (Anschlussstrassen, Milchbucktunnel, Untergrundbahn usw.). Diese angestrebten Lösungen erfordern grosse Summen, werden aber auch erst nach Jahren verwirklicht werden können. Das Bauamt und die weiteren Dienstabteilungen seien stets an der Arbeit, um nach Lösungen zu suchen, die den immer noch ansteigenden Verkehr in der Stadt und deren Umgebung zu bewältigen vermögen.

### Aus der Tätigkeit des Vorstandes

Die Vorbereitung und Durchführung der Jubiläumstagung vom 27. bis 29. Juni 1969 in Zürich aus Anlass des fünfzigjährigen Bestehens des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen hat den Vorstand sehr stark in Anspruch genom-

men. Der Tagung war ein voller Erfolg beschieden, und sie hat zweifellos dazu beigetragen, das Ansehen des Verbandes und seine Tätigkeit zu fördern.

Die Eingabe vom 3. Juli 1968 an das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement in Bern, mit welcher um eine Erhöhung der Quote für Unterhalt, Abgaben und Altersentwertung bei der Mietzinsfestsetzung für die Aktionen der Jahre 1942 bis 1949 subventionierten Wohnungen ersucht wurde, ist vom Departement mit einem ausführlichen Schreiben vom 14. Juli 1969 abgewiesen worden. Die Höhe der Quote sei seinerzeit von der Eidgenössischen Preiskontrolle auf Grund des Baukostenindex von 100 mit 1,5 Prozent festgelegt und nach dem jeweiligen Index der Bauzeit angepasst worden. Für die erwähnten Aktionen ergebe sich somit eine Quote von 2 Prozent. Im Juni 1963 wurde diese auf 2,5 Prozent hinaufgesetzt. Darin waren für die Altersentwertung und Abgaben 1,15 Prozent enthalten. Der Anteil für den normalen Unterhalt belaufe sich auf 0,61 Prozent. Auf Grund dieser drei Positionen hätte sich im Juni 1963 rechnermässig lediglich eine Quote von 1,76 Prozent ergeben, so dass damals an sich auf eine Quotenerhöhung hätte verzichtet werden können. Gerade auch wegen des in der Eingabe erwähnten schlechten Materials beim Bau während der Kriegs- und Nachkriegsjahre sei die Quote trotzdem auf 2,5 Prozent erhöht worden. Dieser Ansatz entspreche den heutigen Baukosten, wenn dem Umstand Rechnung getragen werde, dass auf dem Subventionsbetrag der Anteil für die Altersentwertung wegfalle. Die Antwort des EVD vermag in keiner Weise zu befriedigen. Der Vorstand bemüht sich weiterhin um eine Lösung, die den tatsächlichen Verhältnissen Rechnung trägt.

Nach einem Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich müssen die besonderen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen der Stadt Zürich nach Ablauf von zwanzig Jahren gelöscht werden, wenn der Eigentümer eines belasteten Grundstückes sämtliche Unterstützungsleistungen des Gemeinwesens zurückerstattet. Dieser Entscheid vermag die künftige öffentliche Hilfe der Stadt Zürich zu gefährden. Das Finanzamt der Stadt Zürich hat deshalb die stadtzürcherischen Baugenossenschaften eingeladen, im Interesse einer dauernden Verhinderung jeder Spekulation mit unterstützten Wohnungen einen besonderen gegen die Spekulation gerichteten Artikel in die Statuten aufzunehmen. An einer gut besuchten Vorstandskonferenz ist nach einer lebhaften Diskussion das Ziel des Vorschlages auf eine dauernde Verhinderung der Spekulation grundsätzlich unangefochten geblieben. Dagegen drang der Wunsch durch, nach einer Lö-

sung mit einem qualifizierten Mehr zu suchen. Das Finanzamt hat diesem Wunsche Rechnung getragen, und es darf daher angenommen werden, dass der neue Vorschlag weitgehend Zustimmung finden und auch an den Generalversammlungen der Baugenossenschaften verstanden wird, denn diese Statutenanpassung liegt auch im Interesse der Baugenossenschaften.

Die Vorstandskonferenz hatte sich auch bereitgefunden, die in der Arbeitsbeschaffungsaktion erstellten Wohnungen gleichfalls unter gewissen Voraussetzungen dem Zweckerhaltungsreglement zu unterstellen. In der Folge sind aber da und dort einige Bedenken aufgetreten.

Das am 17. August 1967 vom Stadtrat erlassene Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen hat auch im Berichtsjahr wiederholt Anlass zu Diskussionen gegeben, scheint sich aber doch besser als erwartet eingeführt zu haben. Die im Sinne des Reglementes abzuliefernden Leistungen werden von der Stadt Zürich in einem besonderen «Zweckerhaltungsfonds» angelegt und sollen nach Möglichkeit auch wieder sinnvoll eingesetzt werden.

Die mit dem Kanton Zürich im Jahre 1963 getroffene Vereinbarung über die Steuereinschätzung von Baugenossenschaften ist teilweise durch die Teuerung überholt, scheint aber auch für die Zukunft gefährdet. Sobald der Kantonsrat zu den verschiedenen Steuerinitiativen Stellung bezogen hat und über die Stellung der Baugenossenschaften Klarheit besteht, wird die Vereinbarung den veränderten Verhältnissen angepasst werden müssen.

Der Vorstand hat auch wiederholt über die künftige Förderung des Wohnungsbaues diskutiert und ist sich bewusst, dass neue Wege gesucht und eingeschlagen werden müssen. An einer vom Zentralverband nach Bern eingeladenen schweizerischen Konferenz ist eingehend über eine neue Konzeption beraten worden, die nun durch eine besondere Kommission weiter ausgearbeitet werden soll. Die Sektion Zürich ist bereit, mitzuarbeiten.

#### Mitgliederbewegung

Im Berichtsjahr sind keine Mutationen zu verzeichnen, weshalb der Mitgliederbestand per Ende 1969 unverändert bleibt mit:

Baugenossenschaften in der Stadt Zürich	81
Baugenossenschaften ausserhalb der Stadt	36
Einzel- und Kollektivmitglieder	29
	<u>146</u>

Bestand an Wohnungen: 33 940.

#### Jahresrechnung 1969

Betriebsrechnung		Einnahmen	Ausgaben
Mitgliederbeiträge . . . . .	29 808.40		Unkosten . . . . . 6 336.20
./ Verbandsbeiträge . . . . .	<u>23 758.30</u>	6 050.10	Steuern . . . . . 287.60
Drucksachenvertrieb . . . . .		325.40	Vorschlag . . . . . 3 160.70
Aktivzinsen . . . . .		2 784.40	
Verbandstag . . . . .		624.60	
		<u>9 784.50</u>	<u>9 784.50</u>
<b>Bilanz per 31. Dezember 1969</b>		<b>Aktiven</b>	<b>Passiven</b>
Kassa . . . . .		109.45	Kapital . . . . . 55 179.—
Postscheck . . . . .		532.85	Vermehrung . . . . . 3 160.70
ZKB Depositenheft . . . . .		17 905.35	Fonds für Abstimmungen . . . . . 17 107.75
GZB Depositenheft . . . . .		3 584.25	Inserate . . . . . 500.—
Wertschriften . . . . .		58 000.—	Legat Dr. Klöti . . . . . 5 893.25
Mobiliar . . . . .		1.—	Zins . . . . . 225.—
Debitoren: Beiträge . . . . .		30.—	
Verrechnungssteuer . . . . .		902.80	
		<u>81 065.70</u>	<u>81 065.70</u>

Zürich, im Februar 1970

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich  
Der Präsident: E. Stutz Der Kassier: R. Bernasconi