

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 46 (1971)
Heft: 3

Vereinsnachrichten: Sektion Zürich SVW : Jahresbericht und Jahresrechnung 1970

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: 06.05.2025

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

Sektion Zürich SVV Jahresbericht und Jahresrechnung 1970

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die schon in den beiden Vorjahren festgestellte starke Zunahme der Wohnungsproduktion ist 1970 hinter den Erwartungen geblieben. Der Hauptgrund dieser Entwicklung liegt in der restriktiven Kreditpolitik gegenüber den Bauvorhaben, die vor allem die auf Fremdfinanzierung angewiesenen gemeinnützigen Wohnungsträger treffen. Die deshalb von verschiedenen Volksvertretern unternehmen Vorstösse in Parlamenten sind daher sehr zu begrüssen.

Die Erhebungen der statistischen Ämter von Kanton und Stadt Zürich bestätigen die geschilderte Erscheinung und stellen gleichzeitig fest, dass die Wohnungsproduktion immer mehr aus den Städten Zürich und Winterthur in die Agglomerationen abgedrängt wird. Der Anteil der im ganzen Kanton erstellten 11 281 Wohnungen beträgt für Zürich nur noch rund 15 Prozent und für Winterthur 8 Prozent, während die übrigen Gemeinden eine Rekordzahl von 8756 Wohnungen, rund 77 Prozent, aufweisen.

Neuerstellte Wohnungen:			übrige Gemein- den
Jahre	Zürich	Winterthur	
1961	2268	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
1970	1648	877	8756

Wie sehr die Wohnungsproduktion immer weiter von den Ballungszentren Zürich und Winterthur entfernt erfolgen muss, zeigt die nachfolgende Aufstellung der Gemeinden mit mehr als 200 neu-erstellten Wohnungen:

Illnau	612	Regensdorf	303
Volketswil	310	Schlieren	278
Wädenswil	387	Thalwil	269
Dübendorf	354	Horgen	263
Greifensee	330	Kloten	243

Die von Gebiet zu Gebiet voneinander abweichenden Wohnungstypen haben sich immerhin während der letzten zwanzig Jahre wesentlich zugunsten der kleineren Wohnungen verändert. Ein Viertel der erstellten Wohnungen entfällt auf 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, wogegen die 3-Zimmer-Wohnungen eher etwas zurückgegangen sind und andererseits die Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern

angestiegen sind. Bei den Erstellern dominieren immer noch die privaten Eigentümer, doch darf der Anteil der Baugenossenschaften mit 14 Prozent hervor-gehoben werden. Dazu darf auch er-wähnt werden, dass die Baugenossen-schaften nicht nur subventionierte Woh-nungen erstellen, sondern auch solche im freitragenden Wohnungsbau, um die Ro-tationen zu erleichtern.

Die künftige Entwicklung der Wohn-bautätigkeit wird vom statistischen Amt gestützt auf die Bestände der im Bau be-findlichen und der baubewilligten Woh-nungen günstig beurteilt. Ob die Erwar-tungen tatsächlich in Erfüllung gehen, hängt jedoch von vielen Faktoren ab.

In der Stadt Zürich waren die Bau-genossenschaften mit 436 Wohnungen an den total 1648 Neuwohnungen beteiligt. An der Spitze stehen 1- und 2-Zimmer-Wohnungen (639), gefolgt von 529 3-Zimmer-Wohnungen und 372 4-Zimmer-Wohnungen. Unerfreulich bleibt für die Stadt Zürich die Tatsache, dass den Neu-bauwohnungen viele Abbrüche, Umbau-ten und Zweckveränderungen gegenüber-stehen. So ist 1970 praktisch nur ein Zu-wachs von 946 Wohnungen festzustellen. In den letzten zehn Jahren sind in der Stadt Zürich total 4888 Altwohnungen verloren gegangen, davon allein 702 im Jahre 1970. Es wird daher immer schwie-riger werden, die Wünsche nach mehr und vor allem nach besserem Wohnraum zu erfüllen. Der soziologische Wandel in der Familienstruktur bewegt immer mehr junge Leute, die früher bei den Eltern wohnten, eigene Wohnmöglichkeiten zu fordern. Selbst wenn sich alle Bauträger bemühen, mehr Wohnraum zu schaffen, darf nicht übersehen werden, dass als Folge der anhaltend steigenden Bau-kosten sehr hohe Mieten entstehen.

Generalversammlung 1970

An der Generalversammlung vom 17. April 1970 im Konzertsaal «Zur Kauf-leuten» haben sich 31 Baugenossenschaf-ten vertreten lassen; zusammen mit den Einzelmitgliedern und Gästen waren 116 Teilnehmer anwesend. Das Protokoll wurde gemäss Antrag zweier Prüfer ab-genommen. Der Jahresbericht und die mit einem Vorschlag von Fr. 3160.70 vorgelegte Rechnung wurden unter De-chargeerteilung an Vorstand und Quästor stillschweigend genehmigt. Für den frei-gewordenen Sitz im Vorstand wurde für den Rest der Amtsdauer Peter Sibler, Präsident der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, gewählt.

Vorangegangene Diskussionen im Vor-stand hatten Anlass gegeben, das Thema «Eigentumswohnungen der gemeinnützi-gen Baugenossenschaft» behandeln zu lassen. Zwei berufene Referenten äusser-ten sich darüber. Dipl. Ing. Paul Knob-lauch vertrat die gemeinnützige Woh-nungs- und Siedlungsgesellschaft «Neue Heimat», Baden-Württemberg, die jedes Jahr mehrere hundert Eigentumswohnun-gen erstellt. Er betrachtete die Eigen-tumswohnung im Zusammenhang mit wohnungs- und sozialpolitischen Fragen; sie bietet dem Sparer mit geringem Ein-kommen die Möglichkeit, sich ebenfalls ein Vermögen im Grundeigentum anzu-legen. Die in Deutschland gemachten Er-fahrungen seien sehr zufriedenstellend. Wesentlich sei vor allem die Tatsache, dass durch gemeinnützige Wohnungs-unternehmen erstellte Eigentumswohnun-gen der Spekulation entzogen werden. Architekt Peter Schmid aus Schaffhausen stellte sich dann als energischer Befür-worter von Eigentumswohnungen vor und berichtete in der Folge über seine praktischen Erfahrungen, die er zusam-men mit der Wohnbaugenossenschaft «Wogesa» in Schaffhausen machen konn-te. Der Referent betonte die Notwendig-keit der Baugenossenschaften, sich auch dem Bau von Eigentumswohnungen zu-zuwenden, womit indirekt ebenfalls so-zialer Wohnungsbau betrieben werden könne. Ausserdem würden die Eigen-tumswohnungen der Baugenossenschaf-ten preisregulierend wirken. Er belegte seine Ausführungen mit der Bemerkung, die Tatsache, dass genossenschaftlich er-stellte Eigentumswohnungen weit billiger abgegeben werden könnten, müssten Spe-kulanten beeindrucken, die ihre Eigen-tumswohnungen im schweizerischen Durchschnitt von Fr. 200 000.- handeln und dabei Riesengewinne einstecken. Seine Aufforderung, die Baugenossen-schaften sollten das Problem der Eigen-tumswohnungen ernsthaft prüfen, scheint ein gutes Echo gefunden zu haben. Je-denfalls sind seither viele entsprechende Anfragen erfolgt.

Aus der Tätigkeit des Vorstandes

Der Stadtrat von Zürich hatte vor dem Gemeindeparlament bei der Beantwor-tung einer Interpellation erneut bekräf-tigt, für den gemeinnützigen Wohnungs-bau städtische Grundstücke zu verkaufen oder im Baurecht abzutreten. Diese Zu-sicherung hatte den Vorstand veranlasst, den Stadtrat zu ersuchen, wenigstens einen Teil des in einer Motion angeführ-

ten Baulandes bauwilligen Baugenossenschaften zur Verfügung zu stellen und jenen aktiven Baugenossenschaften zuzuteilen, die sich seit Jahren darum bemühen.

Mit Kreisschreiben vom 1. Oktober 1970 hat das Eidgenössische Büro für Wohnungsbau nun doch die von der Sektion Zürich schon 1968 nachgesuchte Erhöhung der Quote von 2,5 auf 3,5 Prozent bewilligt. Es führt zur Begründung selbst aus, die Bauteuerung für den Gebäudeunterhalt sei höher als bei Neubauten. Ein guter Unterhalt der Gebäude sei aus volkswirtschaftlichen Gründen unbedingt erforderlich. Zudem seien besonders die öffentlichen Abgaben seit Erlass des letzten Kreisschreibens stark erhöht worden. Während der Bund diese Anpassung nur für Bauten aus den Jahren 1942 bis 1949 bewilligt hat, hat der Kanton Zürich diese Quote auf Bauten bis 1957 ausgedehnt.

Desgleichen hat der Kanton Zürich in Beachtung der teuerungsbedingten sprunghaften Steigerung der Löhne sowie der zunehmenden Geldentwertung die höchstzulässigen Grenzen der Einkommen beim Bezug einer subventionierten Wohnung neu auf Fr. 19 000.— im sozialen und Fr. 26 000.— im allgemeinen Wohnungsbau festgesetzt. Ausserdem sind die Einkommen sowie die Vermögensgrenzen auch für die Alterswohnungen den Verhältnissen angepasst worden.

Das am 17. August 1967 vom Stadtrat Zürich erlassene Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen scheint sich eingelebt zu haben. Die abzuliefernden Zusatzmieten werden, soweit sie nicht zur Rückzahlung von Bundes- und Kantonssubventionen verwendet werden müssen, dem Zweckerhaltungsfonds gutgeschrieben. Diese so geäußerten Gelder sollen nach Möglichkeit wieder sinnvoll eingesetzt werden und in ge-

eigneter Form den gemeinnützigen Baugenossenschaften wieder zukommen. Neben der Verbilligung von Alterswohnungen werden ganz besonders Darlehen für die Überführung von Wohnungen aus dem sozialen in den allgemeinen oder freitragenden Wohnungsbau gewährt. Das Finanzamt nimmt entsprechende Gesuche entgegen und sichert eine tolerante Behandlung zu.

Der Beschluss des Verwaltungsgerichtes, dass die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach zwanzig Jahren die Wirksamkeit verliere, sowie die Teilrevision des kantonalen Steuergesetzes liessen befürchten, die bisherige Einschätzung der gemeinnützigen Baugenossenschaften könnte beeinträchtigt werden. Der Vorstand hat deshalb rechtzeitig mit dem kantonalen Steueramt neue Verhandlungen aufgenommen, die zu einer befriedigenden, den veränderten Verhältnissen angepassten neuen Weisung der Finanzdirektion zur Einschätzung der Baugenossenschaften geführt haben; sie wird auch in Zukunft wesentliche Erleichterungen bringen.

Im Jahre 1952 hatte die Sektion Zürich im Auftrage verschiedener stadtzürcherischer Baugenossenschaften mit dem Delegierten für wirtschaftliche Landesverteidigung einen Pflichtlagervertrag für Kohlen/Koks abgeschlossen, an dem zuletzt noch vier Baugenossenschaften beteiligt waren. Diese sind nun ebenfalls vom Vertrag zurückgetreten, so dass dieser ohne weitere Verpflichtungen für die Sektion aufgehoben werden konnte. Der Vorstand hatte auch zu anderen aktuellen Problemen Stellung zu beziehen und unter anderem nach eingehender Diskussion beschlossen, sich im Abstimmungskampf für die Initiative «Recht auf Wohnung» einzusetzen. Wenn diese auch keine annehmende Mehrheit fand, so

darf doch das Resultat bei 344 591 Ja gegen 359 722 Nein als beachtlich betrachtet werden. An die Abstimmungskosten sind von vielen Baugenossenschaften freiwillige Beiträge geleistet worden, so dass der Zweckfonds des Verbandes nur bescheiden belastet werden musste.

Der vor fünf Jahren geschaffene Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen weist per Ende 1970 einen Bestand von rund Franken 900 000.— auf; er könnte das Mehrfache betragen, wenn alle Baugenossenschaften von ihren Mietern den freiwilligen Beitrag erhoben und dem Verband abgeliefert hätten. Der deshalb von der Sektion Romande gestellte Antrag, den Beitrag in den Fonds obligatorisch zu erklären und gleichzeitig zu erhöhen, ist einer Kommission zur Prüfung vorgelegt worden, die aber das Obligatorium wegen der damit verbundenen Nachteile ablehnt. Der Sektionsvorstand teilt diese Auffassung, befürwortet aber die Anregung, bei den bisher abseits gestandenen Mitgliedergenosenschaften ernsthaft zu insistieren, dass auch sie ihren Beitrag in den Solidaritätsfonds leisten.

Mitgliederbewegung

Im Berichtsjahr sind verschiedene Baugenossenschaften zum Eintritt in die Sektion eingeladen worden; die Entscheidungen stehen aber noch aus. Es sind deshalb keine Mutationen zu verzeichnen, weshalb der Mitgliederbestand per Ende 1970 unverändert bleibt mit:

Baugenossenschaften in der Stadt Zürich	81
Baugenossenschaften ausserhalb der Stadt Zürich	36
Einzel- und Kollektivmitglieder	29
Total Mitglieder	146
Bestand an Wohnungen:	35 121

Jahresrechnung 1970

a) Betriebsrechnung per 31. Dezember 1970

Ausgaben		Einnahmen	
Unkosten	7 250.55	Mitgliederbeiträge	44 632.40
Steuern	363.10	./ Verbandsbeiträge	35 121.—
Vorschlag	5 376.85	Drucksachenvertrieb	369.90
		Aktivzinsen	3 109.20
	12 990.50		12 990.50

b) Bilanz per 31. Dezember 1970

Aktiven		Passiven	
Kassa	84.45	Kapital	58 339.70
Postscheck	4 364.75	Vermehrung	5 376.85
ZKB Depositenheft	19 114.40	Legat Dr. E. Klöti	6 118.25
GZB Depositenheft	2 843.50	Zins brutto	225.—
Wertschriften	58 000.—	Fonds für Abstimmungen	16 607.75
Mobiliar	1.—	Inserate	11 161.95
Debitoren: Verrechnungssteuer	997.50		5 445.80
	85 405.60	Spenden	9 000.—
		Transitorische Passiven	900.—
			85 405.60