

# Jahresbericht und Jahresrechnung 1960

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **36 (1961)**

Heft 3

PDF erstellt am: **12.07.2024**

## **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.

# SCHWEIZERISCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN

Sektion Zürich

## EINLADUNG

zur ordentlichen Generalversammlung

Samstag, den 25. März 1961, 14.30 Uhr, im  
Gesellschaftshaus «Kaufleuten»,  
Theatersaal (Eingang Pelikanstraße)

### TRAKTANDEN

1. Protokoll der Generalversammlung vom 9. April 1960
2. Jahresbericht
3. Jahresrechnung
4. Wahlen
  - a) des Präsidenten
  - b) des übrigen Vorstandes
  - c) der Kontrollstelle
  - d) der Delegierten in den Zentralvorstand
  - e) des Delegierten in die Bürgerschaftsgenossenschaft
5. Referat von Stadtrat Adolf Maurer, Finanzvorstand der Stadt Zürich, über:  
**«Kann die Wohnungsnot überhaupt noch bekämpft werden?»**
6. Allfälliges

DER VORSTAND

### Jahresbericht und Jahresrechnung 1960

#### Die Lage auf dem Wohnungsmarkt

Seit einigen Jahren verschlechtert sich die Lage auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt zufolge ungenügender Wohnbautätigkeit ständig. Ihren Tiefpunkt erreichte die Wohnbautätigkeit im Jahre 1958; damals wurden in den 42 größeren Städten der Schweiz nur 12 423 neue Wohnungen erstellt gegenüber 18 384 im Vorjahr (1957). Seither ist der Wohnungsbau wieder angestiegen; im Jahre 1959 wurden 14 359 Neuwohnungen erstellt, und im Berichtsjahr ist diese Zahl auf 18 618 angestiegen. Besonderen Anteil an dieser erfreulichen Steigerung der Wohnbautätigkeit hat der *Kanton Zürich*, in dem im abgelaufenen Jahre 10 908 neue Wohnungen erstellt worden sind. Es ist dies die höchste je erreichte Jahresproduktion, wie aus nebenstehender Zusammenstellung ersichtlich ist.

Im Kanton Zürich sind gegenüber dem Vorjahr rund 2850 mehr neue Wohnungen erstellt worden, wobei auch die *Stadt Zürich* im Gegensatz zum Vorjahre wiederum eine bescheidene Zunahme der Wohnbautätigkeit um 279 Wohnungen zu verzeichnen hat. Besonders erfreulich ist der bereits im letzten Jahr festgestellte *Vormarsch des genossenschaftlichen Wohnungsbaues*, sind doch wiederum rund ein Sechstel der neuerstellten Wohnungen, nämlich rund 1800, durch Wohn-

#### Neuerstellte Wohnungen

Jahre	Zürich	Winterthur	übrige Gemeinden	ganzer Kanton
1931/32	4 467	330	965	5 762
1933/35	2 131	169	657	2 957
1936/40	1 355	254	372	1 981
1941/45	1 709	280	542	2 531
1946/50	2 589	359	1 470	4 418
1951/55	3 846	417	3 141	7 404
1955	3 193	601	4 861	8 655
1956	2 102	1 014	4 222	7 338
1957	2 637	929	3 543	7 109
1958	3 122	442	2 047	5 621
1959	2 880	676	4 493	8 049
1960	3 159	1 243	6 506	10 908

baugenossenschaften erstellt worden. Demgegenüber hatte der Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaues im Jahre 1957 nur 5 Prozent, im Jahre 1958 13 Prozent betragen. Die bedeutende Zunahme des genossenschaftlichen Wohnungsbaues beweist, daß die Wohnbaugenossenschaften bemüht sind, die *Wohnungsnot* namentlich für bescheidene und mittlere Einkommenskreise tatkräftig zu bekämpfen. Denn in den größeren Städten herrscht trotz der erfreulichen Zunahme der Wohnbautätigkeit eine geradezu katastrophale Wohnungsnot, wobei die Situation für jene Bevölkerungskreise, deren wirt-

schaftliche Lage die Miete der teuren Neubauwohnungen verunmöglicht, äußerst prekär ist. So beträgt der Leerwohnungsstand in der Stadt Zürich am 1. Februar 1961 noch 0,01 Prozent, das heißt von 144 677 Wohnungen stehen an diesem Stichtage lediglich 15 leer, von denen 8 bereits vermietet sind, so daß effektiv 7 Wohnungen zu vermieten sind. Zudem weisen 3 dieser 15 Wohnungen jährliche Mietzinse über 4000 Franken und 4 weitere solche von 3000 bis 4000 Franken auf. Der Leerwohnungsbestand, dem volkswirtschaftlich die Funktion eines Gleichgewichtes des Wohnungsmarktes zukommt, ist in der Stadt Zürich praktisch erschöpft, so daß die keiner Mietpreisbeschränkung unterliegenden Mietzinse der Neuwohnungen seit einigen Jahren ständig steigen. Die Wohnungsnot verschärft somit das volkswirtschaftlich und soziologisch bedeutsame Problem der Mietzinsdifferenzen zwischen Alt- und Neuwohnungen immer mehr. Für die Baugenossenschaften bleibt allerdings dieses Problem intern von untergeordneter Bedeutung, da sie nach wie vor bestrebt sind, ohne Gewinnstreben gesunde und zweckmäßige Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen zu erstellen.

In absehbarer Zukunft ist leider nicht mit einer spürbaren Milderung der Wohnungsnot in den Städten zu rechnen. Dies geht aus der Zahl der am Jahresende im Bau befindlichen Wohnungen hervor:

	Im Bau befindliche Wohnungen:			
	Zürich	Winterthur	übrige Gemeinden	ganzer Kanton
31. 12. 1957	2 796	275	1 358	4 429
31. 12. 1958	2 755	484	2 333	5 572
31. 12. 1959	2 937	1 105	4 601	8 643
31. 12. 1960	2 493	525	6 088	9 106

In den Städten Zürich und Winterthur ist auf Grund dieser statistischen Angaben für das Jahr 1961 wiederum mit einem Rückgang der Wohnbautätigkeit zu rechnen, während im übrigen Kantonsgebiet die Wohnungsproduktion unvermindert anhalten dürfte. Damit stellen sich immer dringlicher die vielschichtigen Probleme der *Regionalplanung*, denen der Sektionsvorstand auch im Berichtsjahr volle Aufmerksamkeit geschenkt hat. Die dynamische Entwicklung der Vorortsgemeinden Zürichs in den letzten Jahren ruft immer dringlicher einer Dezentralisation. Allerdings besteht beim Kanton Zürich seit dem Jahre 1942 ein Büro für Regionalplanung, doch fehlt es nach wie vor an einer Gesamtplanung für den Kanton Zürich und insbesondere an den erforderlichen gesetzlichen Grundlagen. Nachdem der Kantonsrat dem Regierungsrat im Jahre 1955 zwei Motionen überwiesen hatte, setzte der Regierungsrat im März 1956 eine Expertenkommission für Regionalplanungsfragen ein, welche ihren Bericht am 15. Oktober 1958 erstattet hat; dieser Bericht ist jedoch erst im Oktober 1960 der Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden. Der Sektionsvorstand hat diesen Bericht unverzüglich und einläßlich beraten; außerdem ließ er sich über diese Arbeiten durch drei ausgewiesene Fachleute, alt Ständerat Dr. E. Klöti, alt Stadtrat J. Peter sowie Architekt K. Christoffel, in einer Aussprache vom 25. November 1960 orientieren. Den drei Referenten sei auch an dieser Stelle ihre Bereitwilligkeit aufrichtig verdankt. Nach wie vor hält jedoch der Sektionsvorstand dafür, daß die Regionalplanung viel zu spät und zuwenig wirksam eingesetzt hat, daß sie dem dringlichen Bedürfnis nach Dezentralisation nur ungenügend Rechnung trägt und die ungehemmte und skrupellose Bodenspekulation eher fördert als eindämmt, so daß die Baugenossenschaften, welche durch vermehrten sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau außerhalb der Stadtgemeinde ihren

Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot beitragen möchten, heute schon auf fast unüberwindbare Schwierigkeiten stoßen. Da der erwähnte Bericht der Expertenkommission in dieser Hinsicht eher dürrig erscheint und vom Sektionsvorstand mit unverhohlener Enttäuschung zur Kenntnis genommen wurde, kann leider auch in absehbarer Zeit kaum mit positiven Ergebnissen einer wirksamen Regionalplanung gerechnet werden, obschon großzügige und vernünftige Lösungen bei der anhaltenden stürmischen Entwicklung schon in wenigen Jahren verunmöglicht sein dürften.

#### *Tätigkeit des Verbandes*

Die *ordentliche Generalversammlung* der Sektion Zürich vom 9. April 1960 im Gesellschaftshaus «Zur Kaufleuten» in Zürich war von 153 Delegierten der angeschlossenen Baugenossenschaften besucht. Nach der Genehmigung von Jahresbericht und Jahresrechnung wurde anstelle des zurückgetretenen Genossenschafters Edwin Billeter als neues Vorstandsmitglied Genossenschaftler E. Moser, Präsident der Baugenossenschaft Thalwil, gewählt. Der zurückgetretene Genossenschaftler Edwin Billeter, der dem Sektionsvorstand während vierzig Jahren angehört hatte, wurde in Würdigung seiner treuen Verdienste zum Ehrenmitglied ernannt. Im Anschluß an die statutarischen Geschäfte hielt Regierungsrat Dr. P. Meierhans ein lehrreiches, mit lebhaftem Beifall verdanktes Referat über «Aktuelle Fragen der Zusammenarbeit zwischen Behörden und Baugenossenschaften», dem sich eine rege Diskussion anschloß.

Der *Vorstand* konstituierte sich nach der Generalversammlung wie bisher mit den Genossenschaftlern Emil Stutz als Präsidenten, Robert Bernasconi als Vizepräsidenten, Fridolin Dürst als Quästor, Dr. H. Borschberg als Aktuar sowie Ernst Meier als Protokollführer. Der Vorstand behandelte in insgesamt 9 Vorstands- und 2 Bürositzungen ein reichbefruchtetes Programm. Dabei widmete er außer den bereits erwähnten Problemen der Regionalplanung im Berichtsjahr besondere Aufmerksamkeit wiederum der *Zusammenarbeit zwischen den Baugenossenschaften und den städtischen und kantonalen Behörden*. Nachdem an der letzten Generalversammlung in verdankenswerter Weise Regierungsrat Dr. P. Meierhans über dieses Thema referiert hat, ist es gelungen, für die diesjährige Generalversammlung den Finanzvorstand der Stadt Zürich, Herrn Stadtrat A. Maurer, zu einer Aussprache über diese Fragen zu gewinnen. Der Sektionsvorstand hat auch im aufgelaufenen Jahre in mehreren Eingaben an die Behörden um deren vermehrtes Verständnis für die Anliegen der Baugenossenschaften geworben. Am 19. April 1960 fand im Stadthaus die seit längerer Zeit gewünschte Aussprache mit einer Delegation des Stadtrates statt, der die Vorstände der Bauämter I und II und des Finanzamtes angehörten. An dieser Konferenz wies der Sektionsvorstand erneut auf verschiedene Unzulänglichkeiten und unerfreuliche Einzelfälle hin. Insbesondere erschweren die unliebsamen Verzögerungen im Baubewilligungs-, im Quartierplan- und im Einspracheverfahren die Ausführungen der Projekte oftmals derart, daß die Baufreudigkeit der Genossenschaftsvorstände schwindet und zudem die Wohnungen verteuert werden. Ferner wünschte der Sektionsvorstand eine vermehrte Aufklärung der städtischen Vertreter in den Vorständen über ihre Stellung und Funktion und ganz allgemein die vermehrte Heranziehung der Baugenossenschaften und ihrer Organisationen zur Vernehmlassung in wichtigen administrativen Fragen und Gesetzeserlassen, wie dies in früheren Jahren gepflegt worden ist. Nachdem die zuständigen Abteilungs-

vorstände des Stadtrates den vorgebrachten Wünschen volles Verständnis entgegengebracht haben, darf in Zukunft wieder mit mehr Verständnis der Behörden für die Baugenossenschaften gerechnet werden, welche mit der Erstellung gesunder und preiswerter Wohnungen eine wesentliche Aufgabe der Allgemeinheit, die sonst vom Gemeinwesen ausgeführt werden müßte, übernehmen.

Mit Eingabe vom 25. Juli 1960 an den Stadtrat stellte der Sektionsvorstand das Gesuch um Lockerung der allzu engherzigen Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über die zusätzliche Förderung des Wohnungsbaues. Gemäß § 7 der kantonalen VVO I vom 18. September 1958 dürfen im sozialen Wohnungsbau die Anlagekosten (inklusive Bauland) pro Wohnraum den Betrag von 12 700 Franken nicht übersteigen; diese enge Grenze verunmöglicht nahezu jeder noch so baufreudigen Genossenschaft, Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu erstellen; vergleichsweise sei erwähnt, daß auf Grund des früheren Gesetzes vom Jahre 1942 diese Baukostenbegrenzung 13 200 Franken pro Wohnraum (ohne Bauland!) betragen hatte. In verdankenswerter Weise hat sich auf Grund unseres Gesuches der Stadtrat beim Regierungsrat für eine Erhöhung der Baukostenlimite eingesetzt, welche nunmehr durch Beschluß des Regierungsrates vom 17. November 1960 auf 13 100 Franken (inklusive Bauland) erhöht worden ist, wodurch eine, wenn auch bescheidene Lockerung erreicht werden konnte.

In einer weiteren Eingabe vom 5. März 1960 an den Finanzvorstand der Stadt Zürich erhob der Sektionsvorstand Bedenken gegen eine angeblich beim Regierungsrat und beim Bundesrat bestehende Tendenz der Lockerung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.

Dem *Bildungswesen* hat der Sektionsvorstand seit jeher besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Im abgelaufenen Jahre hat er nur deshalb auf die Durchführung besonderer Bildungskurse verzichtet, weil, wie bereits im letzten Jahresbericht angeführt wurde, der Zentralvorstand den Sektionen ein umfangreiches Bildungsprogramm unterbreitet hat. Am 24. und 25. September 1960 hat inzwischen die erste «Arbeitstagung» im Genossenschaftlichen Seminar in Muttenz stattgefunden. Das Interesse in unserer Sektion für diese Arbeitstagung war lebhaft, meldeten sich doch auf die erste Umfrage bereits 25 Interessenten. Leider konnten nur 15 Teilnehmer delegiert werden, so daß der Sektionsvorstand den Zentralvorstand in der Folge bat, er möchte diese Arbeitstagung, die von den Teilnehmern als wertvoller Beitrag zur Verbreitung und Vertiefung des genossenschaftlichen Gedankengutes gewürdigt wurde, wiederholen. Inzwischen hat der Zentralvorstand diesem Wunsche entsprochen und eine Wiederholung der Tagung auf den 11. und 12. März 1961 anberaumt, zu der nunmehr die weiteren Interessenten aus der Sektion Zürich abgeordnet werden konnten. Ferner hat der Sektionsvorstand zur tatkräftigen Unterstützung dieser wertvollen Bestrebungen des Zentralvorstandes dem neugeschaffenen Schulungs- und Bildungsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen einen Beitrag von 1000 Franken zukommen lassen.

#### Mitgliederbewegung

Im abgelaufenen Jahre haben zwei weitere Baugenossenschaften den Beitritt zum Verband erklärt, nämlich die Neue Baugenossenschaft Rüti ZH und die Wohn- und Baugenossenschaft Turgi AG. Ein Einzelmitglied hat auf Jahresende den Rücktritt erklärt. Damit betrug der Mitgliederbestand am Jahresende:

	1960	1959
Baugenossenschaften in der Stadt Zürich	76	76
Baugenossenschaften außerhalb Zürichs	33	31
Einzel- und Kollektivmitglieder	28	29
<b>zusammen</b>	<b>137</b>	<b>136</b>

Die angeschlossenen Baugenossenschaften weisen einen Bestand von rund 28 000 Wohnungen auf.

Bisher haben sich 5 Baugenossenschaften aus dem Kanton Aargau der Sektion Zürich angeschlossen; eine weitere aargauische Baugenossenschaft ist dem Zentralverband angegliedert. Da unser Sektionsvorstand nicht in der Lage ist, die Interessen dieser außerkantonalen Baugenossenschaften ausreichend zu wahren, beantragte er dem Zentralvorstand die Schaffung einer Sektion Aargau; die Gründungsversammlung dieser neuen Sektion ist nunmehr auf anfangs März 1961 vorgesehen. Wir wünschen der in Aussicht stehenden Sektion heute schon ein gedeihliches und erfolgreiches Wirken im Interesse des genossenschaftlichen Wohnungsbaues.

#### Jahresrechnung und Bilanz

Die Jahresrechnung 1960 weist folgende Schlußzahlen auf:

##### A. Betriebsrechnung

Einnahmen	Fr.	Fr.
Mitgliederbeiträge . . . . .	16 932.—	
./.. Verbandsbeitrag . . . . .	7 306.—	9 626.—
Drucksachenvertrieb . . . . .		301.10
Aktivzinsen . . . . .		1 100.85
Verbandstagung . . . . .		105.40
		<b>11 133.35</b>

##### Ausgaben

Unkosten . . . . .	5 555.55
Steuern . . . . .	240.20
Einnahmenüberschuß . . . . .	5 337.60
	<b>11 133.35</b>

##### B. Bilanz

Aktiven	Fr.
Postscheckkonto . . . . .	2 607.19
ZKB, Depositenheft . . . . .	11 696.35
Genossenschaftliche Zentralbank, Depositenkonto . . . . .	18 887.95
Wertschriften und Beteiligungen . . . . .	28 000.—
Mobilien . . . . .	1.—
	<b>61 192.49</b>

##### Passiven

Kapital . . . . .	41 263.69	
Vermehrung . . . . .	337.60	41 601.29
Fonds für Abstimmungen . . . . .		19 591.20
		<b>61 192.49</b>

##### C. Fonds für Abstimmungen

Bestand am 1. Januar 1960 . . . . .	14 591.20
Bestand am 31. Dezember 1960 . . . . .	19 591.20

Zürich, den 31. Dezember 1960

Der Kassier: *Fridolin Dürst*

#### Schlußwort

Abschließend dankt der Sektionsvorstand den angeschlossenen Baugenossenschaften für ihre tatkräftige Mitarbeit und den Behörden für das Verständnis und ihre Anerkennung der gemeinnützigen Bestrebungen unseres Verbandes.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen  
Sektion Zürich

Der Präsident:

*E. Stutz*

Der Aktuar:

*Dr. H. Borschberg*