

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen : Sektion Zürich

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **43 (1968)**

Heft 3

PDF erstellt am: **18.09.2024**

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, 29. März 1968, 20 Uhr, im Konzertsaal «Zur Kaufleuten», Pelikanstr. 18, Zürich. Traktanden laut separater Einladung

Jahresbericht und Jahresrechnung 1967

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die Statistischen Ämter von Kanton und Stadt Zürich haben für das Jahr 1967 einen leichten Rückgang neu erstellter Wohnungen festgestellt. Mit 9732 Wohnungen bleibt das Total um 369 oder 3,7 Prozent unter der vorjährigen Zahl.

Neuerstellte Wohnungen	Übrige			Ganzer
Jahre	Zürich	Winterthur	Gemeinden	Kanton
1946/50	2 589	359	1 470	4 418
1951/55	3 846	417	3 141	7 404
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
1964	2 079	867	5 593	8 539
1965	2 042	864	5 509	8 815
1966	2 361	1 178	6 562	10 101
1967	1 839	1 061	6 832	9 732

In der Stadt Zürich sind wohl 1839 Neuwohnungen entstanden, doch beträgt der Reinzuwachs nur 1501, da durch Abbruch 197, Umbauten 132 und Zweckänderung 9 Wohnungen verloren gegangen sind.

Wie in den vergangenen Jahren, war der Anteil an Neuwohnungen in den Gemeinden viel grösser als in den Städten Zürich und Winterthur. Dabei tragen die zur Agglomeration Zürich zählenden Gemeinden mit 3146 Wohnungen den grössten Anteil. Urdorf hat im Berichtsjahr Kloten die Spitze abgenommen; folgende Gemeinden melden mehr als 100 Wohnungen:

Urdorf	408	Uster	162
Kloten	304	Wetzikon	143
Adliswil	265	Greifensee	132
Dietikon	241	Horgen	120
Fällanden	232	Dübendorf	115
Bassersdorf	209	Affoltern a. A.	112
Bülach	207	Volketswil	107
Richterswil	203	Thalwil	102
Egg	190	Pfäffikon	101
Illnau	182		

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Verhältnisse hinsichtlich der Wohnungsgrössen nicht verändert. Der Anteil an Kleinwohnungen mit einem oder zwei Zimmern beträgt 28 Prozent, für Dreizimmerwohnungen 32 Prozent und für die Wohnungen mit vier und mehr Zimmern 40 Prozent. In der Stadt Zürich dagegen erreichen die Kleinwohnungen mit 52 Prozent wiederum den grössten Anteil, die Dreizimmerwohnungen 31 Prozent. Interessant ist auch die Feststellung, dass im ganzen Kanton 908 Einfamilienhäuser gebaut wurden, wovon nur 4 auf dem Gebiet der Stadt Zürich stehen. Bei den Erstellern steht der private Wohnungsbau mit 83 Prozent an der Spitze. In der Stadt Zürich hat diese Gruppe sogar auf 85 Prozent zugenommen. Die Baugenossenschaften waren im Kanton mit 14 Prozent und in der Stadt Zürich mit 9 Prozent beteiligt.

Im Bau befindliche Wohnungen, aber auch die erteilten Baubewilligungen lassen die Aussichten im Jahre 1968 immer noch in gutem Lichte erscheinen, wobei sieben Gemeinden mehr als 200 Baubewilligungen erteilt haben, voran Wädenswil mit 671.

Zweifellos kann in nächster Zeit das Bedürfnis an preisgünstigen Wohnungen noch nicht befriedigt werden. Die so-

ziale Forderung bleibt bestehen, dass der Mensch in der Lage sein sollte, für seinen Erwerbsohn neben anderen Bedürfnissen auch einen angemessenen Wohnungsbedarf decken zu können. Bei den heutigen Erstellungskosten, die auf dem Land und in der Stadt bald keinen wesentlichen Unterschied mehr aufweisen, ist eine Familie mit einem Durchschnittseinkommen kaum mehr in der Lage, eine Dreizimmer-Neubauwohnung zu bestreiten. Solange diese Situation bestehen bleibt, hat die Öffentlichkeit die Aufgabe, in geeigneter Weise zur Bauverbilligung beizutragen.

Generalversammlung

An der ordentlichen Generalversammlung vom 7. April 1967 im Konzertsaal «Zur Kaufleuten» in Zürich haben sich 59 Genossenschaften mit 162 Delegierten vertreten lassen; zusammen mit den Einzelmitgliedern, Gästen und den Mitgliedern des Vorstandes hatte die Versammlung 186 Besucher.

Der gedruckt vorliegende Jahresbericht und die Jahresrechnung pro 1966 wurden unter Dechargeerteilung an Vorstand und Kassier genehmigt. Der Vorstand mit Emil Stutz als Präsident wurde unverändert für eine weitere zweijährige Amtsdauer bestätigt. In die Kontrollstelle hat die Versammlung für den altershalber zurückgetretenen Ernst Wullschleger neben dem bisherigen Walter Weiss, den Ersatzmann Paul Rüd, und als neuen Ersatzmann Ernst Kocher gewählt. Als Referent des Abends hat Stadtrat Dr. Ernst Bieri in einem temperamentvoll und mit viel Zahlenmaterial unterlegten Vortrag über den auch im «Wohnen» berichtet wurde, über «Die Zukunft der Stadt und die Wohnbauförderung» interessante und aufschlussreiche Ausführungen gemacht. Abschliessend ermunterte der Referent die Genossenschaften zum Bau der dringend notwendigen Kleinwohnungen für Betagte und zur vermehrten Zusammenarbeit mehrerer Baugenossenschaften.

Tätigkeit des Vorstandes

Das Gesetz über zusätzliche Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues konnte im Laufe des Jahres endlich dem Zürcher Kantonsrat vorgelegt werden, der es in kurzer Zeit wohlwollend verabschiedet hatte. Am 3. Dezember 1967 hat das Zürchervolk nach einer in den letzten Tagen vor der Abstimmung aufgetretenen Opposition die Vorlage mit 75 197 Ja gegen 41 079 Nein angenommen. Es ist nun zu hoffen, dass auch bald die Vollziehungsverordnung folgen wird, damit die bereitgestellten Mittel schon in allernächster Zukunft für den Bau preisgünstiger Wohnungen eingesetzt werden können.

Wiederholt hatte der Vorstand geprüft, ob es oportun sei, schon vor der Abstimmung über die neue Wohnbauvorlage in einer Eingabe an den Regierungsrat des Kantons Zürich die Erhöhung der Einkommensgrenzen im subventionierten Wohnungsbau zu beantragen. Diese sind letztmals auf Anfang 1966 erhöht worden, doch wurde schon damals zu wenig Rücksicht auf die tatsächliche Entwicklung der Löhne und Gehälter genommen. Der Vorstand hat daher Ende des Jahres in einer ausführlich begründeten Eingabe den Regierungsrat erneut ersucht, die Einkommensgrenzen den heutigen Verhältnissen anzupassen und spürbar zu erhöhen.

Am 17. August 1967 hat der Stadtrat von Zürich ein neues Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen erlassen, das das gleichnamige vom 31. Mai 1957 ersetzt. Der Vorstand und die Präsidentenkonferenz vom 16. März 1967 hatten Gelegenheit, sich orientieren und vernehmen zu las-

sen. In zahllosen Beratungen und Aussprachen wurde versucht, für die Mitglieder der Sektion eine tragbare Lösung zu finden. Es konnten aber die in den kantonalen Gesetzen verankerten Grundsätze betreffend den subventionierten Wohnungsbau nicht übersehen werden. Als wesentliche Neuerung ist die weitgehende Beschränkung des Kündigungszwanges zu betrachten, wogegen die neu eingeführte Mehrzinspflicht von dem sogenannten Überhang und bei Unterbesetzung eine merkliche Mehrbelastung für den Mieter, insbesondere im sozialen Wohnungsbau zur Folge hat. Es erscheint deshalb zweckmässig, wenn die Baugenossenschaften im Rahmen der neuen Bestimmungen versuchen, eine möglichst grosse Zahl von Wohnungen, ganz besonders solche aus den Vierzigerjahren, dem allgemeinen Wohnungsbau zu unterstellen. Denn gerade die aus jenen Jahren stammenden Wohnungen bedürfen dringend der Modernisierung und Anpassung an den gegenwärtigen Komfort, was aber zu einer weiteren Mietzinserhöhung führen wird.

Die von der Sektion Zürich abgeordneten beiden Vorstandsmitglieder an den Deutschen Bauvereinstag Hannover 1967 hatten dort Gelegenheit, von berufenen Fachleuten erfahren zu können, dass auch in Deutschland die Marktforschung vordringend geworden ist und alles gemacht werden muss, nicht nur den immer noch bestehenden Mangel an Wohnungen zu tragbaren Zinsen zu beheben, sondern vor allem die alten gemeinnützigen Wohnungen durch die Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse dem Wohnungsmarkt zu erhalten («das Wohnen», Nr. 11/1967).

Bei allen mit Bundesmitteln geförderten Wohnungen ist die Quote für öffentliche Abgaben, Unterhalt, Abschreibung für Altersentwertung usw. mit 2½ Prozent der unabgeschriebenen Gebäudekosten und der Kosten für die Umgebungsarbeiten immer noch absolut ungenügend. Vor allem bei den Bauten während der Vierzigerjahre, die unbedingt überholt werden sollten und kostspielige Erneuerungen erfordern, reichen die 2½ Prozent niemals aus. Der Vorstand wird daher bei den zuständigen Behörden eine Änderung beantragen, wobei eventuell je nach dem Erstellungsjahr verschiedene Ansätze vorgesehen werden können.

Die mit dem Studium der Möglichkeit einer gemeinsamen Datenverarbeitung der Genossenschaftsrechnungen beauftragten Fachleute stehen vor dem Abschluss ihrer Arbeiten. Der Vorstand hofft daher, in allernächster Zeit die an einer Computerzentrale interessierten Genossenschaften aufzuklären und über die voraussichtlichen Kosten und Möglichkeiten orientieren zu können.

Die zunehmende Überalterung wirkt sich auch bei den Baugenossenschaften aus, indem die Kleinwohnungen fehlen, um ältere Mitglieder aus den ihnen beschwerlich werdenden

unterbesetzten Wohnungen umsiedeln zu können. In weiten Kreisen wird daher nach zweckmässigen Wegen gesucht. Auch der Schweizerische Verband für Wohnungswesen hat diese aktuelle Frage an ihrer letzten Arbeitstagung behandelt und die Technische Kommission mit der Ausarbeitung geeigneter Vorschläge beauftragt. Alle Baugenossenschaften sind an einer Lösung dieses Problems interessiert. An der von der Sektion Zürich durchgeführten Erhebung haben sich 32 Baugenossenschaften aus der Stadt Zürich mit 12 224 Wohnungen beteiligt, die 3058 Mieter im AHV-Alter, oder rund 25 Prozent, melden. Auf dem Land scheint das Verhältnis noch nicht so schlimm zu sein, vor allem deshalb, weil dort in den vergangenen Jahren viele neue Genossenschaften gegründet und deren Wohnungen vorwiegend von jungen Mietern bezogen wurden.

Als erfreuliches Ergebnis kann ferner festgestellt werden, dass im vergangenen Jahr einige zürcherische Baugenossenschaften zur Erleichterung der Endfinanzierung einer Baugenossenschaft im Zürcher Oberland mit direkter Finanzhilfe zur Verwirklichung eines Bauprojektes verholten haben. Dergleichen darf die Sammlung unter den Mitgliedergenossenschaften für den Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes als ein erfreulicher Beweis der Zusammengehörigkeit gewertet werden, sind doch bis Ende 1967 rund 411 000 Franken einbezahlt worden. Wenn sich auch jene Baugenossenschaften, die bisher abseits standen, zu einer Beitragsleistung entschliessen, kann der Fonds noch zweckmässiger eingesetzt werden.

Mitgliederbewegung

Am 29. Mai 1967 ist der am 10. April 1964 zum Ehrenmitglied der Sektion Zürich ernannte frühere Revisor beim Finanzamt der Stadt Zürich Heinrich Ebnetter gestorben. Er war stets ein guter Berater und Freund der Baugenossenschaften und verdient ein ehrendes Andenken.

Im Berichtsjahr sind ein Einzelmitglied und folgende vier Baugenossenschaften der Sektion Zürich beigetreten:

Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr, Kloten
Gemeinnützige Baugenossenschaft der Angestellten
Burghölzli, Zürich
Baugenossenschaft «Guetgrund», Glatthbrugg
Baugenossenschaft des Kaufmännischen Vereins Zürich, Zürich

Mitgliederbestand Ende 1967:

Baugenossenschaften in der Stadt Zürich	81
Baugenossenschaften ausserhalb der Stadt	36
Einzel- und Kollektivmitglieder	28

Bestand an Wohnungen: 32 585. 145

Jahresrechnung 1967

Ausgaben	Fr.
Unkosten	6 968.80
Steuern	276 65
Vorschlag	1 748.30
	<u>8 993.75</u>

A. Betriebsrechnung

Einnahmen	Fr.	Fr.
Mitgliederbeiträge	28 770.80	
./i. Verbandsbeiträge	22 803.50	5 967.30
Drucksachenvertrieb		955.—
Aktivzinsen		2 071.45
		<u>8 993.75</u>

B. Bilanz

Aktiven	Fr.
Kassa	71.05
Postscheck	1 331.65
ZKB, Depositenheft	7 671.50
GZB, Depositenheft	407.35
Wertschriften	66 000.—
Mobiliar	1.—
	<u>75 482.55</u>

Passiven	Fr.	Fr.
Kapital	50 175.10	
Vermehrung	1 748.30	51 923.40
Fonds für Abstimmungen	20 000.—	
Inserate	3 118.60	16 881.40
Legat Klöti	5 164.25	
Zinsen	436.50	5 600.75
Transitorische Passiven		1 077.—
		<u>75 482.55</u>

Zürich, 31. Dez. 1967. Schweiz. Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich. Der Präsident E. Stutz. Der Kassier R. Bernasconi