

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Sektion Zürich Jahresbericht 1973

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **49 (1974)**

Heft 4

PDF erstellt am: **07.07.2024**

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 10. Mai 1974, 20 Uhr, im Konzertsaal «Zur Kaufleuten», Pelikanstrasse 18, in Zürich.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Sektion Zürich Jahresbericht 1973

Die im Jahre 1973 im Kanton Zürich gebauten 12955 Wohnungen stellen das höchste je im zürcherischen Wohnungsbau erreichte Produktionsergebnis dar. Nach den Angaben der statistischen Ämter von Stadt und Kanton Zürich entfallen davon 1891 Wohnungen auf die Stadt Zürich, deren Nettozuwachs aber nur 1281 Wohnungen beträgt; durch Abbruch, Umbau oder Zweckentfremdung sind nämlich wiederum 610 Wohnungen verloren gegangen.

Obwohl die Bevölkerung der Stadt Zürich von 1960 bis 1973 von 440000 Personen auf 402000 zurückgegangen ist, und die Zahl der Wohnungen während dieser Zeit um 14129 auf 162913 zugenommen hat, besteht nach wie vor eine grosse Nachfrage. Der Leerwohnungsbestand beträgt immer noch 0,017 Prozent; im Kanton Zürich ist dieser mit 0,38 Prozent viel höher als im Vorjahr. Ende 1973 sind im Kanton Zürich 1578 Leerwohnungen gemeldet worden. Als Gründe werden zu hohe Mietpreise, Einfluss von Immissionen, ungünstiger Bezugstermin, Eigentumswohnungen mit erschwerter Finanzierung usw. angegeben.

Von den erstellten Wohnungen entfallen wieder zirka je ein Viertel auf Kleinwohnungen mit einem oder zwei Zimmern und drei Zimmern. In der Stadt Zürich dagegen erreichen die Kleinwohnungen 45 Prozent. Dazu ist zu bemerken, dass die Wohnungsnachfrage wesentlich durch die Zunahme der Betagtenhaushalte bestimmt wird. Die sinkende Wohnungsdichte, vor allem durch die rasche Verkleinerung der Haushaltgrößen und den Drang der jungen Leute nach einer eigenen Kleinwohnung, bewirkt eine Zunahme der unterbesetzten Wohnungen.

Während im Kanton Zürich der Anteil der Baugenossenschaften an den neu erstellten Wohnungen 12 Prozent beträgt, macht er in der Stadt Zürich 20 Prozent aus. Der private Wohnungsbau nimmt weiterhin eine dominierende Stellung ein, doch ist nicht ersichtlich, wie gross ihr Anteil an teuren Eigentumswohnungen ist.

Eine Prognose für die Zukunft ist mit grösserer Unsicherheit behaftet. Die Zahl der Baubewilligungen hat stark abgenommen; im Kanton ist sie um 19 Prozent auf 13115 und in der Stadt Zürich um 46 Prozent auf 1339 zurückgegangen. Die künftige Bautätigkeit wird weitgehend von der Kreditbeschaffung beeinflusst werden; ausserdem sind als

Folge der heutigen Landpreise, Baukosten, Planaufgaben wie Garagen, Abstellplätze, stark erhöhte Erschliessungskosten usw. Mietzinse zu erwarten, die in einem unzumutbaren Verhältnis zu den Einkommen stehen.

Im Berichtsjahr sind in der Agglomeration von Zürich, der ausser der Stadt Zürich 45 zürcherische und 5 Aargauer Randgemeinden angehören 7968 Wohnungen entstanden; für den ganzen Kanton sind folgende Zahlen festzuhalten:

Jahre	Zürich	Winterthur	übrige Ge- meinden
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
1971	1858	827	8667
1972	2071	575	9491
1973	1891	463	10601

Neben den Städten Zürich und Winterthur haben im Jahre 1973 folgende 14 Gemeinden mehr als 200 Wohnungen erstellt:

Dübendorf	473	Langnau a.A.	277
Regensdorf	446	Uster	268
Wädenswil	387	Maur	241
Dietikon	366	Wettswil a.A.	241
Thalwil	314	Horgen	238
Volketswil	300	Oberglatt	228
Niederhasli	297	Richterswil	210

Aus einer Studie, die im Auftrage der Eidgenössischen Forschungskommission für Wohnungsbau erstellt worden ist, kann entnommen werden, dass unter anderem die Wohnungsausstattung um so schlechter ist, je mehr Kinder im Haushalt leben. Eigentümerwohnungen waren durchschnittlich mit 0,77 Personen pro Raum belegt, die Mietwohnungen mit 0,93 und die Genossenschaftswohnungen mit 1,01. Da im besonderen die jungen Familien mit einem niedrigen Einkommen und mehreren Kindern keinen grösseren Anteil ihres Budgets für die Miete ausgeben können, sehen sie sich gezwungen, sich mit schlechteren, für ihre Kinder eigentlich ungenügenden Wohnverhältnissen zufriedenzugeben.

Generalversammlung

An der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 1973 im Konzertsaal «Zur Kaufleuten» in Zürich liessen sich 52 Baugenossenschaften durch 124 Delegierte vertreten. Ferner folgten sechs Einzelmitglieder und zahlreiche Gäste dem Verlauf der Versammlung. Die statutarischen Geschäfte fanden Zustimmung im Sinne der Anträge des Sektionsvorstandes. Genehmigt wurde auch die per Ende 1972 mit einem Überschuss von Fr. 1919.05 abschliessende Jahresrechnung.

Unter dem Geschäft «Wahlen» erfuhr Emil Stutz, seit 1952 Präsident der Sektion, eine ehrenvolle, stark applaudierte Wiederwahl für eine weitere Amtsdauer. Anstelle des nach zehnjähriger Zugehörigkeit zum Sektionsvorstand zurückgetretenen Julius Oberholzer wurde neu Jakob Hottinger, Adliswil, gewählt. Die übrigen Vorstandsmitglieder wurden in einer gemeinsamen Wahl ohne Gegenstimmen bestätigt. Im Zentralvorstand des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen werden die bisherigen Delegierten die Interessen der Sektion Zürich vertreten. In seinem anschliessenden Referat «Orientierung über den Entwurf zu einem Planungs- und Baugesetz für den Kanton Zürich» verstand es Rechtsanwalt Dr. W. Vollenweider, den im Kantonsrat zur Behandlung vorliegenden Entwurf auf eine verständliche Art zu erläutern. Unter anderem wies er auf die zahlreichen Änderungen und Verbesserungen gegenüber dem geltenden Gesetz hin, gab aber auch zu bedenken, dass der sehr weitgehende Entwurf noch mancherlei Hürden im Kantonsparlament zu passieren haben werde. Bereits im Vernehmlassungsverfahren, zu welchem auch die Sektion Zürich unseres Verbandes eingeladen war, sind mannigfaltige Änderungsbegehren angemeldet worden. Es ist zu hoffen, dass das neue Gesetz nicht eine allzu starke Verwässerung erfahren wird.

Aus der Tätigkeit des Vorstandes

Zu Beginn des Berichtsjahres forderte die Sektion Zürich die dringend notwendige Anpassung der Einkommens- und Vermögensgrenzen im subventionierten Wohnungsbau. Die heute noch massgebenden Grenzen von Fr. 23000.- für den sozialen und Fr. 30000.- für den allgemeinen Wohnungsbau erschweren in

immer grösserem Masse die Vermietung. Vor allem beim Erstbezug der teuren Neubauwohnungen genügen sie trotz den Verbilligungseffekten in keiner Weise. Zudem hat sich der Unterschied zwischen dem sozialen und allgemeinen Wohnungsbau derart unglücklich reduziert, dass sich auch in der letzteren Wohnungskategorie bei Neubauten ein unzumutbares Verhältnis Einkommen/Miete gebildet hat. Der Sektionsvorstand wies ein weiteres Mal im vergangenen Dezember anlässlich einer Aussprache mit Vertretern der kantonalen und städtischen Behörden auf diese unerfreuliche Tatsachen hin. In einer schriftlichen Eingabe ist zusätzlich auf eine rasche Korrektur gedrängt worden. Die unaufhaltsame, teuerungsbedingte Anpassung der Löhne hat in den vergangenen Jahren rascher und in immer stärkerem Umfange die Mieter von subventionierten Wohnungen im Sinne des Reglementes über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen zur Leistung von Mehrzinsen verpflichtet. Beim Erlass dieses Reglementes im Jahre 1967 konnte diese Entwicklung nicht vorausgesehen werden. Eine Anpassung des Reglementes an die veränderten Verhältnisse und eine Ausschaltung der kalten Progression drängt sich auf. Der Vorstand wird sich weiterhin um entsprechende Korrekturen bemühen.

Die vom Bund erlassenen Konjunkturmassnahmen, insbesondere der Bauabschluss und die Kreditrestriktionen haben im Vorstand mehrmals zu eingehenden Aussprachen geführt. Obwohl auch bauwillige Wohn- und Baugenossenschaften von den Auswirkungen der Beschlüsse betroffen werden, fühlte sich der Vorstand nach Abwägung der Vor- und Nachteile zu einer zustimmenden Haltung verpflichtet. Im weiteren wurde die neue Kreditvorlage für eine weitere Förderung des Wohnungsbaus im Kanton Zürich nachhaltig unterstützt.

Mit Genugtuung nahm der Vorstand vom Entscheid des Bezirksrates vom 10. Mai 1973 Kenntnis, wonach die Motion

Hans Wolfermann und 41 Mitunterzeichnete im Gemeinderat der Stadt Zürich abzuweisen sei. Mit dieser Motion sollte der Stadtrat zu enteignungsähnlichen Eingriffen aufgefordert werden, sofern die Baugenossenschaften ihre nach den heutigen Bau- und Zonenplänen untergenutzten Überbauungen nicht einer Neuüberbauung entgegenzuführen bereit seien.

Die schon vor Jahrzehnten in wiederholten Verhandlungen mit der Finanzdirektion des Kantons Zürich festgelegte Anweisung zur Steuereinschätzung der Baugenossenschaften sollte eine neue einheitliche und den heutigen Verhältnissen besser angepasste Regelung erfahren. Als Folge der im Zusammenhang mit der Kapitalzinsfusserhöhungen und der Baukostenteuerung periodisch notwendigen Mietzinsanpassungen vermag die bisherige Lösung nicht mehr zu befriedigen, indem sie vor allem die älteren Baugenossenschaften gegenüber den privaten Immobilien- und Aktiengesellschaften benachteiligt. Der Sektionsvorstand strebt daher eine Änderung der immer stärker ins Gewicht fallenden Steuerprogression an und hofft, die vom Regierungsrat im Zusammenhang mit der Steuergesetzrevision vorgeschlagene Regelung werde auch im Parlament Zustimmung finden. Mit dieser Änderung sollen inskünftig die Baugenossenschaften nicht mehr schlechter als die Aktiengesellschaften behandelt werden. In der Hoffnung, dass die Steuergesetzrevision auf 1975 rechtskräftig wird, hat der Vorstand einer Übergangslösung für das Jahr 1974 zugestimmt, wonach für die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften der Kapitalisierungssatz des Bruttomietetrages auf 8,75 Prozent angesetzt wird.

Der im vergangenen Herbst an zwei Wochenenden veranstaltete Vortragszyklus zur Weiterbildung der Funktionäre in unseren Baugenossenschaften fand einen überraschend starken Widerhall. 55 Baugenossenschaften aus dem ganzen Kanton haben sich mit 112 Vor-

stands- und Verwaltungsfunktionären vertreten lassen. Es ist festzuhalten, dass die einzelnen Vorträge nur als Richtlinien für die zur Diskussion gestellten Verwaltungsaufgaben betrachtet werden können. Die praxisbezogenen Ausführungen der verschiedenen Referenten im Zusammenhang mit dem Stadtzürcherischen Reglement über das Rechnungswesen und die Buchführung in den einzelnen Baugenossenschaften, aber auch der lebhaft geführte Erfahrungsaustausch über die Anwendung der Datenverarbeitung mittels Computer vermittelten allen Kursteilnehmern neue, lehrreiche Erkenntnisse. Die Einführung der Datenverarbeitung bleibt ein Zukunftsproblem, dem der Sektionsvorstand nach bester Möglichkeit ein spezielles Augenmerk schenken wird.

Mitgliederbewegung

Immer wieder entstehen, besonders in der Region Zürich, neue Baugenossenschaften, welche tatkräftig an der Beseitigung der heutigen Missstände auf dem Wohnungsmarkt mitzuarbeiten gewillt sind. Sie finden im Sektionsvorstand, vor allem aber im Sekretariat des Verbandes wertvolle Hilfe. Im Berichtsjahr konnten erfreulicherweise nachstehende Baugenossenschaften als neue Mitglieder aufgenommen werden:

Wohnbaugenossenschaft Sunehalde,
Hombrechtikon
Wohnbaugenossenschaft Wallisellen
Baugenossenschaft Sihlfeld Zürich.

Mitgliederbestand Ende 1973:

Baugenossenschaften in der Stadt Zürich	83
Baugenossenschaften ausserhalb der Stadt Zürich	42
Einzel- und Kollektivmitglieder	28
Total Mitglieder:	153

Wohnungsbestand: 37 177

Hunziker-Pflastersteine

einfach - wirtschaftlich - dauerhaft - schön

HUNZIKER