Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 48 (1973)

Heft: 4

Vereinsnachrichten: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Sektion Zürich : Jahresbericht und Jahresrechnung 1972

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 25.12.2025

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

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung, Freitag, den 4. Mai 1973, 20 Uhr, im Konzertsaal «Zur Kaufleuten», Pelikanstrasse 18, in Zürich.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Sektion Zürich Jahresbericht und Jahresrechnung 1972

Nach den Erhebungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich wurden im Jahre 1972 in der Stadt 2071 Wohnungen, oder 213 mehr als im Vorjahr erstellt. Anderseits sind durch Abbruch, Umbau und Zweckänderung zusammen 598 Wohnungen verloren gegangen. Mit dem Reinzuwachs um 1475 Wohnungen erreicht der Wohnungsbestand in der Stadt Zürich 161 632 per Ende 1972.

Gegenüber dem Vorjahr hat vor allem der Anteil an Kleinwohnungen, 35 Prozent Einzimmer- und 21 Prozent Zweizimmerwohnungen, zugenommen. Ausserdem sind 1060 Einzel-, Personal- und Appartementzimmer eingerichtet worden.

Die Aufteilung der im Berichtsjahr erstellten Wohnungen nach Erstellergruppen zeigt gegenüber dem Vorjahr insofern eine auffallende Änderung, als der Anteil der von Privatpersonen und von der Stadtgemeinde erstellten Wohnungen stark zugenommen hat, und zwar auf 43 bzw. 27 Prozent; demgegenüber ist der Anteil der Baugenossenschaften von 18 auf 11 Prozent zurückgegangen.

Für die Beurteilung der künftigen Entwicklung lassen sich aus der Zahl der erteilten Baubewilligungen von 2460 und der am Jahresende im Bau befindlichen 2914 Wohnungen gewisse Anhaltspunkte gewinnen. Es kann angenommen werden, dass sich die Wohnungsproduktion im Jahre 1973 im bisherigen Rahmen halten wird. Ob und in welchem Ausmass sich in nächster Zukunft Abbruchverbot, Baustopp und Kreditbeschränkungen auf den Wohnungsbau auswirken werden, kann nur vermutet werden.

Die Tatsache, dass trotz dem stetigen Anstieg des Wohnungsbestandes einerseits und dem seit Jahren anhaltenden Rückgang der Wohnbevölkerung in der Stadt Zürich anderseits, die Wohnungsnot unvermindert anhält, kann nicht übersehen werden. Die Wohnungssuchenden werden deshalb auch in Zukunft in die Agglomeration verdrängt.

Das Statistische Amt des Kantons Zürich stellt denn auch eine starke Zunahme der Bautätigkeit, insbesondere in den Agglomerationsgemeinden fest. So ist im Jahre 1972 ein neuer Wohnbaurekord entstanden. Nach Hauptgruppen aufgeteilt sind 1972 neue Wohnungen erstellt worden:

Jahre	Zürich	Winterthur	übrige Gemeinden
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
1971	1858	827	8667
1972	2071	575	9491

Neben den Städten Zürich und Winterthur haben im Jahre 1972 folgende 11 Gemeinden mehr als 200 Wohnungen erstellt:

*Regensdorf	373	*Fällanden	284
Horgen	369	Wetzikon	269
Wädenswil	354	Hombrechtikon	224
*Illnau	352	*Dietikon	222
Bülach	297	*Küsnacht	205
*Thalwil	290		

Im Berichtsjahr sind auf dem Gebiet der Agglomeration Zürich* (Stadt Zürich, 45 zürcherische und 5 Aargauer Aussengemeinden) 7293 Wohnungen – 374 mehr als im Vorjahr – entstanden.

In der Wohnungsgrösse haben sich keine nennenswerten Veränderungen ergeben; die Kleinwohnungen mit einem oder zwei Zimmern sowie die Dreizimmerwohnungen machen je einen Viertel aus. Bei den Erstellern erhöhte sich der Anteil der Gemeinden und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften auf 6 Prozent, und die Baugenossenschaften trugen mit knapp 6 Prozent ebenfalls wieder etwas mehr bei.

Mit 15 946 am Jahresende 1972 im Bau stehenden Wohnungen werden alle früheren Jahre weit übertroffen.

Am 1. Dezember 1972 sind total 576, meistens sehr teure Wohnungen als leerstehend gemeldet, davon nur 22 in der Stadt Zürich. Der so errechnete Leerwohnungsbestand von 0,01 Prozent bestätigt die anhaltende Wohnungsnot, die im Ballungszentrum Zürich kaum behoben werden kann, da die Bodenpreise in der Regel nur noch die Erstellung von Geschäftshäusern, Banken, Versicherungen, Warenhäusern usw. zulassen.

Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung vom 28. April 1972 im Konzertsaal «Zur Kaufleuten» in Zürich wurde von 143 Gästen, Einzelmitgliedern und Delegierten von 46 Baugenossenschaften besucht. Das von zwei Genossenschaftern geprüfte Protokoll der Vorjahresgeneralversammlung sowie der gedruckt vorliegende Jahresbericht fanden einhellige Zustimmung. Die mit einem Überschuss von Fr. 4395.60 abschliessende Rechnung per Ende 1971 wurde unter Déchargeerteilung an Vorstand und Quästor ebenfalls abgenommen.

Unter Bezugnahme auf den vom Volk am 5. März 1972 mit grossem Mehr angenommenen Verfassungsartikel über die Wohnbauförderung durch den Bund referierte Regierungsrat Prof. H. Künzi über «Die Wohnbauförderung in eidgenössischer und kantonaler Sicht». Er legte überzeugend dar, dass selbst nach Erlass der Vorschriften über die künftige Wohnbauförderung durch den Bund nach wie vor den Kantonen und Gemeinden die Pflicht zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues auferlegt sei. Abschliessend wies Regierungsrat Prof. H. Künzi, über dessen Ausführungen im «Wohnen» und in der Tagespresse berichtet wurde, auf die Tatsache hin, dass sich im Kanton Zürich die Hälfte aller in der Schweiz erstellten Genossenschaftswohnungen befinden. Mit dieser Feststellung verband er den verdienten Dank an die in der Sektion zusammengeschlossenen Baugenossenschaften für deren fruchtbare Tätigkeit.

Der Erlass der Gesetze und Verordnungen zum neuen Verfassungsartikel über die Wohnbauförderung kann kaum vor 1974 erwartet werden, weshalb auch der Kanton Zürich die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues nach den bestehenden Bestimmungen fortsetzen muss und die von Prof. Künzi in seinem Referat in Aussicht gestellten zusätzlichen Leistungen erst später erwartet werden können.

Aus der Tätigkeit des Vorstandes

Die Sektion Zürich hatte sich an dem hart geführten Kampf für die Annahme des Bundesbeschlusses betreffend die Ergänzung durch den Artikel 34sexies zur Förderung des Wohnungsbaues mit eigenen Inseraten beteiligt. Mit Genugtuung wurde die mit überwältigendem Mehr erfolgte Zustimmung durch das Schweizervolk zur Kenntnis genommen.

Die in den vergangenen Jahren als Folge der Teuerung ausgerichteten Ergänzungszulagen und Reallohnerhöhungen hatten den Vorstand bewogen, einmal mehr bei den zuständigen Behörden entsprechende Anpassungen der Einkommens- und Vermögensgrenzen für den Bezug von subventionierten Wohnungen vorzuschlagen. Da im Vernehmlassungsverfahren eine grössere Anzahl von Kantonen eine Erhöhung dieser Limiten noch nicht angebracht fanden, erfolgte die Behandlung unserer Eingaben erst im abgelaufenen Jahr. Im Dezember erhöhte dann der Bundesrat die Einkommensgrenzen auf Fr. 24 000.–, allerdings nur für die seit dem 1. März 1966 erstellten Wohnungen. Die entsprechenden Anpassungen im Kanton Zürich stehen noch aus.

Gleichzeitig verbesserte der Bundesrat die Quote für Unterhalt, öffentliche Abgaben, Abschreibungen usw. von bisher 2,5 auf 3%. Zu Beginn des Berichtjahres verursachte die Umstellung von

Stadt- auf Erdgas grössere Aufregungen. Diese konnten in der Folge durch Aussprachen mit dem Gaswerk und der Orientierung der von der Umstellung betroffenen Baugenossenschaften beigelegt werden. Gleichwohl bringt die Umstellung den Baugenossenschaften erhebliche Schwierigkeiten, vor allem in bezug auf die Finanzierung und die damit verbundene Kostenüberwälzung auf die Mieterschaft.

Seit Jahren gibt die Sektion Zürich für ihre Mitglieder einen eigenen Mietvertrag ab. Derselbe musste nach dem vom Schweizervolk angenommenen neuen Verfassungsartikel über die Allgemeinverbindlicherklärung von Mietverträgen und den Massnahmen gegen ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen neu überarbeitet und den neuen Bestimmungen angepasst werden. Für die Baugenossenschaften ergeben sich auch mit dieser neuen Regelung keine Schwierigkeiten, da sie ihre Mietzinsen nach dem Selbstkostenprinzip festzusetzen und ihren Mitgliedern jährlich Rechenschaft abzulegen haben.

Die Folgen des immer krasser in Erscheinung tretenden Ungleichgewichtes zwischen Arbeitsplätzen und Wohnungen treten immer stärker zu Tage. Für die Stadtplanung ergibt sich daher als zusätzliche Aufgabe die Verhinderung der Wohnraumverdrängung und die Förderung des Wohnungsbaues auf Stadtgebiet. Diese immer weitere Kreise erfassende Erkenntnis hat den Sektionsvorstand zu einer erneuten Eingabe an den Stadtrat von Zürich veranlasst, wonach bei der Neuüberbauung des «Guggacherareals» (wofür nur Büro- und Geschäftshäuser, eine Berufsschule und eine Sportanlage vorgesehen sind) auch der Wohnungsbau zu berücksichtigen sei. Leider blieb dieser Eingabe jeder Erfolg versagt.

Die vom Gemeinderat überwiesene Motion Wolfermann, mit welcher der Stadtrat aufgefordert wird, ältere Siedlungen aufzukaufen und mit einer Neuüberbauung besser auszunützen, ist inzwischen als rechtlich unzulässig angefochten worden. Der Rekurs wird zur Zeit vom Bezirksrat Zürich behandelt. Der Sektionsvorstand wird den Entscheid sehr sorgfältig überprüfen.

Die im Vorjahr eingeleiteten Verhandlungen mit dem Finanzamt der Stadt Zürich sowie ein ausführlich begründetes Gesuch um Anpassung der Entschädigungen an die Vorstandsmitglieder der stadtzürcherischen Baugenossenschaften konnten zu einem beide Teile befriedigenden Ende geführt werden. Mit Beschluss vom 1. Dezember 1972 hat der Stadtrat das Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Baugenossenschaften dementsprechend geändert. Unsere Mitglieder sind sowohl durch ein Zirkular des Sektionsvorstandes wie auch durch das Finanzamt der Stadt Zürich orientiert worden. Ob mit dieser Neuregelung die Erwartung, vermehrt Interessenten für die Mitwirkung in der Verwaltung der Baugenossenschaften zu gewinnen, in Erfüllung gehen wird, muss die nächste Zukunft zeigen. Der Sektionsvorstand wird aber weiterhin abklären, welche Möglichkeiten bestehen, unseren Mitgliedern vor allem in der Führung der Buchhaltung Erleichterungen zu bringen; eventuell sollen geeignete Kurse für Buchhaltung und Verwaltungsfragen durchgeführt werden.

Das am 17. August 1967 vom Stadtrat erlassene Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen hat sich eingelebt und besonders bei der seither erfolgten Einkommenssteigerung vielen Mietern ermöglicht, ihre Wohnung zu behalten. Der nach Abzug der dem Bund und dem Kanton zustehenden Anteile verbleibende Rest aus den Mehrzinsen fliesst in den Zweckerhaltungsfonds. Daraus leistet die Stadt vor allem Beiträge für Mieter von neu erstellten Alters- und Invaliden-Wohnungen, sofern für die Mietzinse mehr als ein Viertel des Reineinkommens aufgewendet werden muss. Ob der Zweckerhaltungsfonds auch in anderer Form für eine Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues eingesetzt werden kann, wird mit dem Büro für Wohnbauförderung abgeklärt.

Mitgliederbewegung

Obwohl der Ruf nach Zusammenschluss kleinerer Baugenossenschaften immer wieder ertönt, entstehen in der Stadt wie in der Region neue Baugenossenschaften. Zwei davon haben im Berichtsjahr sich zum Beitritt in die Sektion Zürich entschlossen, so die Baugenossenschaft des Fernsehpersonals in Zürich und die Baugenossenschaft Pfäffikon ZH. Zwei Austritten von Einzelmitgliedern steht ein Eintritt gegenüber.

Mitgliederbestand Ende 1972:

Baugenossenschaften in der Stadt Zürich	82
Baugenossenschaften ausserhalb der Stadt	40
Einzel- und Kollektivmitglieder	28
Total	150
Wohnungsbestand:	36690

Jahresrechnung 1972

a) Betriebsrechnung per 31. Dez. 1972

AUSGABEN		*EINNAHMEN*		
Unkosten	8216.20	Mitgliederbeitrag	46588.40	
Steuern	400.70	./. Verbandsbeitrag	36690.–	9898.40
Abschreibung a. Mobiliar	800.–	Drucksachenvertrieb		568.–
Einlage in Fonds für Abstimmungen	3000.–	Aktivzinsen		3869.55
Vorschlag	1919.05			
	14335.95			14335.95

b) Bilanz per 31. Dez. 1972

AKTIVEN		*PASSIVEN*		
Kassa	18.10	Kapital		65866.50
Postcheck	4424.60	Legat Dr. E. Klöti	6568.25	
ZKB Depositenheft	529.70	Zins brutto	231.75	6800.–
GZB Depositenheft	11281.75	Fonds für Abstimmungen	12290.10	
Wertschriften	73000.–	Inserate Eidg. Volksabstimmung	2535.75	
Mobiliar	1.–		9754.35	
Debitoren: Mitgliederbeitrag	15.–	Einlagen: 1971	2245.65	
Verr.-Steuer	1230.40	1972	3000.–	15000.–
		trans. Passiven		915.–
		Vorschlag 1972		1919.05
	90500.55			90500.55