

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 47 (1972)
Heft: 4

Vereinsnachrichten: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich :
Jahresbericht und Jahresrechnung 1971

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>

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich Jahresbericht und Jahresrechnung 1971

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt

Wie schon in den Vorjahren ist der Wohnungsbau nach den Feststellungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich auch im Jahre 1971 weitgehend in die Agglomeration und Region verdrängt worden. Die Ursachen sind einerseits im zunehmenden Mangel an Bauland in der Stadt Zürich und andererseits in dem regelmässigen Verlust an Altwohnungen, die Geschäftshäusern, Verwaltungsgebäuden usw. weichen müssen, zu suchen.

So stehen in der Stadt Zürich 1858 Neuwohnungen 1036 Abbrüche, Umbauten und Zweckänderungen gegenüber, so dass der Reinzuwachs nur noch 822 Wohnungen beträgt, ein seit Jahren nicht mehr erreichter Zustand. Der Anteil an Kleinwohnungen hat erneut zugenommen und beweist mit 52%, dass der Bedarf insbesondere von Alterswohnungen stets steigt. In der Stadt Zürich ist der Anteil der Baugenossenschaften unter den Erstellern von 26 auf 18 Prozent gesunken, ebenfalls weitgehend die Folge vom Schwinden der Baulandreserven.

Die bereits erwähnte, seit Jahren anhaltende Tendenz der Verdrängung aus der Stadt findet in den Feststellungen des Statistischen Amtes des Kantons Zürich eine abermalige Bestätigung. Von den im Jahre 1971 total 11 352 erstellten Wohnungen, denen 1319 Verluste durch Abbruch usw. gegenüberstehen, entfallen auf die Landgemeinden 8867 Wohnungen. Dabei ist deutlich zu erkennen, dass - abgesehen von der Stadt Zürich - die Regionen Zimmerberg, Glattal und Oberland den bedeutendsten Wohnungsbau aufzuweisen haben.

Neuerstellte Wohnungen			übrige Ge-
Jahre	Zürich	Winterthur	meinden
1962	2046	765	7145
1963	1785	748	6038
1964	2079	867	5593
1965	2042	864	5909
1966	2361	1778	6562
1967	1839	1061	6832
1968	2307	860	7053
1969	2563	905	8116
1970	1648	877	8756
1971	1858	827	8667

Neben den Städten Zürich und Winterthur haben im Jahre 1971 folgende Gemeinden mehr als 200 Wohnungen erstellt:

*Opfikon	426	*Thalwil	278
*Volketswil	364	Uster	225
Wädenswil	352	*Urdorf	212
*Dübendorf	347	*Küsnacht	207
*Greifensee	337	*Adliswil	205
Wetzikon	333	Bülach	204
Horgen	316		

Die mit * bezeichneten, also die Mehrheit der Gemeinden, gehört zu der Agglomeration Zürich.

Die Wohnungsgrösse der erstellten Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert; rund ein Viertel sind Kleinwohnungen, wogegen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern 46,2% ausmachen. Die Ersteller stammen weitgehend aus privaten Kreisen; der Anteil der Baugenossenschaften ist auch im Kanton leicht auf 11,8 Prozent zurückgegangen.

Die Ende 1971 im Bau stehenden Wohnungen lassen erneut eine leichte Steigerung erwarten. Dagegen haben die erteilten Bewilligungen merklich abgenommen.

Welche Auswirkungen der seit dem 2. Juli 1971 in Kraft gesetzte Bundesbeschluss über Massnahmen zur Stabilisierung des Baumarktes in nächster Zukunft haben wird, kann noch nicht klar übersehen werden. Dagegen ist vom Beauftragten des Bundesrates, alt Regierungsrat Rudolf Meier, über die ersten Erfahrungen zu hören, es seien positive Resultate zu verzeichnen und je nach Gegend 5-10% der Bauvorhaben hinausgeschoben oder wegen des Abbruchverbotes verunmöglicht worden.

Bei der Gesamtbetrachtung des Wohnungsbaues im vergangenen Jahr ist erfreulich, feststellen zu dürfen, dass vor allem in der Stadt Zürich eine grosse Zahl von Klein- und Alterswohnungen erstellt worden ist. Daran sind auch viele Baugenossenschaften beteiligt. Unangenehm dagegen bleibt die vorläufig wohl unabänderliche Tatsache, dass als Folge der hohen Landpreise, des stark erhöhten Baukostenindex und der Finanzierungskosten heute Mietzinse verlangt werden müssen, die für finanziell schwächer gestellte Mieter oft unerschwinglich erscheinen.

Generalversammlung

An der Generalversammlung vom 16. April 1971 im Konzertsaal zur Kaufleuten in Zürich haben sich 58 Baugenossenschaften mit 144 Delegierten vertre-

ten lassen; zusammen mit 3 Einzel- und Kollektivmitgliedern, 13 Vorstandsmitgliedern und 4 Gästen waren 164 Teilnehmer anwesend. Dem Antrag der Prüfer entsprechend wurde das Protokoll der Generalversammlung des Vorjahres angenommen, dem vorliegenden Jahresbericht zugestimmt und die Rechnung nach Kenntnisnahme des Berichtes der Kontrollstelle genehmigt.

In dem auf eine Amtsdauer von zwei Jahren neu zu bestellenden Vorstand waren drei Vakanzen eingetreten. Nach der Bestätigung von Emil Stutz als Präsident wurden die im Vorstand verbleibenden Mitglieder ebenfalls für eine neue Amtsdauer wiedergewählt. Für die zurückgetretenen Frau Marta Schneider, Arthur Hirt und Paul Steinmann wurden neu in den Vorstand gewählt: Frau Irma Hirsch, Karl Gurtner und Walter Saurenmann.

Aus der Kontrollstelle war Walter Weiss zurückgetreten; sie wurde neu bestellt aus Ernst Kocher, Hans Säggerer und Hans Metz als Ersatzmann.

Die Wahl von Paul Steinmann zum Ehrenmitglied als Anerkennung für seinen jahrzehntelangen Einsatz im genossenschaftlichen Wohnungsbau konnte dem so Geehrten nicht mehr bekanntgegeben werden, da er bereits in Spitalpflege verbracht werden musste, wo er am 19. April 1971 seiner langen Krankheit erlegen ist. Seine Tätigkeit ist im WOHNEN eingehend gewürdigt worden.

Das anschliessende Podiumsgespräch über «Aktuelle Wohnbaufragen» fand ein lebhaftes Interesse. Über den Verlauf der Verhandlungen ist ebenfalls im WOHNEN Bericht erstattet worden.

Aus der Tätigkeit des Vorstandes

Zu Beginn des Berichtsjahres konnte die von der Finanzdirektion des Kantons Zürich am 4. Januar 1971 erlassene neue Weisung zur Einschätzung der Baugenossenschaften an die Mitglieder abgegeben werden; sie hat gegenüber der alten Regelung einige Erleichterungen gebracht.

Die schon in den Vorjahren vorgeschlagene Erhöhung der Quote für Reparaturen, Abgaben, Steuern, Unkosten, Verwaltung und Abschreibungen wurde endlich auf 3,5% bewilligt, was besonders für die älteren Wohnungen erwünscht und notwendig war. Der bei vielen Baugenossenschaften durch die ungenügende Quote verhinderte Nachhol-

bedarf konnte endlich durch Anpassung der Mieten wenigstens teilweise aufgeholt werden, um die von Jahr zu Jahr steigenden Unterhaltskosten und Abgaben einigermaßen aufzufangen. Trotzdem darf festgehalten werden, dass die Mietzinsaufschläge der Baugenossenschaften immer noch weit hinter denjenigen liegen, die in den vergangenen Jahren bewilligt und von vielen privaten Hauseigentümern ausgeschöpft wurden. Die den Baugenossenschaften gemachten Vorwürfe, im Jahre 1971 mehr als alle anderen Hauseigentümer aufgeschlagen zu haben, sind daher absolut ungerechtfertigt. Vielfach waren die erfolgten Aufschläge ausserdem die Folge umfangreicher Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten.

Die ebenfalls erfolgte Anpassung der Einkommens- und Vermögensgrenzen für den Bezug subventionierter Wohnungen hatten wohl einigermaßen die damalige Teuerung berücksichtigt. Bei den aber massiv angestiegenen Reallohnerhöhungen und Teuerungsausgleich im Jahre 1971 sind jedoch diese Einkommensgrenzen bereits wieder überholt. Nach bisherigen Verhandlungen und Abklärungen mit den zuständigen Stellen darf schon in allernächster Zeit eine abermalige Anpassung erwartet werden.

Eine unerfreuliche Zeiterscheinung

sind zweifellos bei vielen Baugenossenschaften, besonders bei solchen ohne eigene vollamtliche Verwaltung, die Nachwuchs- und Entschädigungssorgen. Mangelndes Interesse sowie die bescheidene Entschädigung, die weitgehend eine ideale Einstellung erfordert, halten vor allem junge Genossenschaftler ab, sich für ein Amt zur Verfügung zu stellen. Ganz besonders die Führung der Buchhaltung und Kasse stossen vielerorts auf Schwierigkeiten. Der Sektionsvorstand sucht deshalb nach geeigneten Möglichkeiten, wie die Mitarbeit in den Genossenschaftsvorständen wieder attraktiver gestaltet werden könnte. Dazu gehört ohne Zweifel auch die Anpassung der sehr bescheidenen Entschädigungen für die Funktionäre. Darüber sind bereits mit den zuständigen Behörden Verhandlungen aufgenommen worden, die die baldige Zustellung einer neuen Fassung des Reglementes zur Vernehmlassung zugesichert haben.

Auf Einladung der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, NEUE HEIMAT, Baden-Württemberg, hatte der Sektionsvorstand Gelegenheit, in Mannheim, Heidelberg und Stuttgart die neuesten Grossüberbauungen und Projekte dieses grössten gemeinnützigen Bauträgers in Deutschland zu besichtigen. Der Eindruck war überwältigend und vermochte zu über-

zeugen, dass auch in Deutschland alles getan wird, um der auch dort herrschenden Wohnungsnot zu begegnen. Sozialer Wohnungsbau, aber auch das Wohnungseigentum werden stark gefördert. Über die gewonnenen Eindrücke ist in der Verbandszeitschrift DAS WOHNEN ausführlich berichtet worden. Der Sektionsvorstand durfte erneut eine grosse Gastfreundschaft erfahren.

Mitgliederbewegung

Immerwährende Bemühungen, weitere Baugenossenschaften zum Beitritt in den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen zu gewinnen, haben im Berichtsjahr zu einem Erfolg geführt. Die Baugenossenschaft Opfikon in Glattbrugg, Felsenegg in Adliswil und Gewoba in Freienbach/SZ haben als neue Mitglieder aufgenommen werden können. Zwei Austritten von Einzelmitgliedern stehen zwei Neueintritte gegenüber. Mitgliederbestand Ende 1971:

Baugenossenschaften in der Stadt Zürich	81
Baugenossenschaften ausserhalb der Stadt Zürich	39
Einzel- und Kollektivmitglieder	29
Total Mitglieder	149
Bestand an Wohnungen:	<u>36 209</u>

Jahresrechnung 1971

a) Betriebsrechnung per 31. Dez. 1971

AUSGABEN

Unkosten	9 633.65
Steuern	298.85
Vorschlag	4 395.60
	<u>14 328.10</u>

EINNAHMEN

Mitgliederbeitrag	46 114.40
J. Verbd. Beitrag	<u>36 209.—</u>
Drucksachenvertrieb	624.50
Aktivzinsen	<u>3 798.20</u>
	<u>14 328.10</u>

b) Bilanz per 31. Dez. 1971

AKTIVEN

Kassa	176.10
Postcheck	1 767.—
ZKB Depositenheft	9 261.—
GZB Depositenheft	6 540.20
Wertschriften	68 000.—
Mobiliar	1.—
Debitoren: Verr. Steuer	1 059.—
trans. Aktiven: ausst. Beitr.	<u>166.20</u>
	<u>86 970.50</u>

PASSIVEN

Kapital	63 716.55
Legat Dr. E. Klöti	6 343.25
Zins br.	<u>225.—</u>
Fonds f. Abstg.	14 445.80
Ins. f. Nat. Rat.	<u>2 155.70</u>
Vorschlag	4 395.60
	<u>86 970.50</u>