Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 20 (1945)

Heft: 2

Artikel: Der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich

Autor: F.H.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101680

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: 21.07.2025

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

gen Schrank und elektrischen Kochherd. Die Heizung erfolgt durch einen Kachelofen mit Feuerung von der Küche aus.

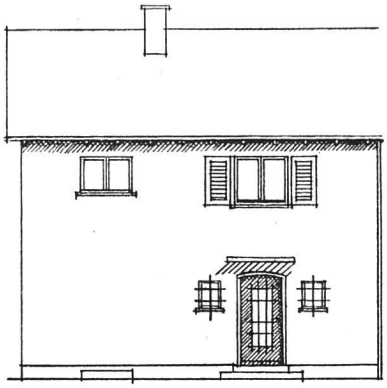
Im 1. Stock befinden sich zwei große Schlafzimmer, ein Badzimmer mit elektrischem Boiler und eine Toilette sowie ein großer Vorplatz mit Schrank und Ofen, als ruhiger Arbeitsplatz für Kinder oder Eltern gedacht.

Alle Zimmer haben separaten Zugang.

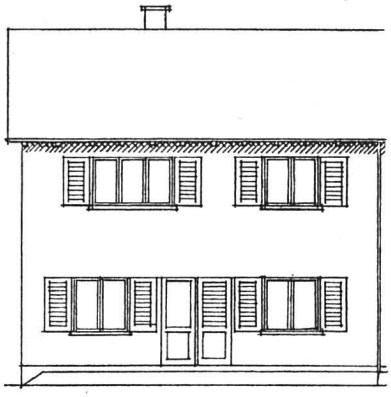
Die Anlage-Kosten für ein eingebautes Haus betragen Fr. 34 217.— und werden bestritten durch Subventionen von Bund, Kanton und Stadt mit je 10 Prozent der Baukosten, Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und Kanton und Stadt. Eigenkapital von 5 Prozent. Der Mietzins beträgt Fr. 1205.— für das Mittelhaus, für das Eckhaus Fr. 1292.—. Die Vermietung ist an die Subventionsbedingungen geknüpft. Der Kubikmeterpreis der reinen Baukosten beträgt Fr. 67.90.

Die Wohnungen werden voraussichtlich auf 1. April 1945 bezogen werden können.

Architekt Robert Merkelbach.



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden

Der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich

In der Stadt Zürich herrscht seit mehreren Jahren ebenso wie in andern Gemeinden des Kantons und gleichermaßen in zahlreichen Gemeinwesen anderer Kantone Wohnungsnot. Sie begann bald nach Ausbruch des zweiten Weltkrieges, wogegen in den Jahren vorher ein die normalen Ansätze übersteigender Leerwohnungsstand konstatiert worden war.

Dieser Wohnungsnot ist die Stadt Zürich bald nach ihrem Auftreten mit großzügigen Mitteln entgegengetreten. Dabei trat wiederum wie in den Jahren nach dem ersen Weltkrieg der gemeinnützige Wohnungsbau in den Vordergrund, da die private Unternehmerinitiative auch diesmal zumeist dem Risiko, das mit den von Monat zu Monat wachsenden Baukosten verknüpft war, aus dem Wege ging. Indessen konnte auch der gemeinnützige Wohnungsbau nur dadurch in Gang gebracht werden, daß die Stadt mit finanzieller Beihilfe des Bundes und des Kantons für den weitaus größten Teil des sogenannten «verlorenen Bauaufwandes» aufkam, die Verteuerung der Baukosten, die heute mindestens 50 Prozent ausmacht, durch öffentliche Subventionen mehr oder weniger restlos ausgeglichen wurde.

Bevor wir auf die gegenwärtige Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues in der Stadt Zürich eintreten, sei zunächst dargetan, was die Stadt in früheren Jahren und Jahrzehnten auf diesem Gebiete geleistet hat.

Am 27. August 1910 beschloß der Große Stadtrat von Zürich die «Grundsätze betreffend die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften». Die Unterstützung durch die Stadt sollte bestehen: a) im Verkauf von Bauland, b) in der Gewährung von Darlehen auf zweite Hypothek zu einem mäßigen Zinsfuß bis zu höchstens 90 Prozent der Baukosten, c) in der Übernahme von Genossenschaftsanteilen.

Diese Grundsätze wurden auf die Initiative des damaligen Bauvorstandes und späteren Stadtpräsidenten Dr. Emil Klöti, der sich um den gemeinnützigen Wohnungsbau höchst verdient gemacht hat, durch die von der Gemeindeabstimmung vom 31. August 1924 gutgeheißene Vorlage wesentlich revidiert und erweitert. Die wichtigste Änderung war die, daß die Stadt Zürich den gemeinnützigen Wohnungsbau bis zu 94 Prozent der Anlagekosten mit zweiten Hypotheken finanziert. Die erste Hypothek bis zu 60 Prozent übernimmt die Kantonalbank, die zweite Hypothek von 60 bis 94 Prozent die Stadt. Den gemeinnützigen Baugenossenschaften verblieb alsdann die Aufbringung der restlichen sechs Prozent der Anlagekosten. Da auch das für die meistens den ärmeren und ärmsten Schichten der Bevölkerung angehörenden Mitglieder und Mieter der gemeinnützigen Baugenossenschaften noch schwer genug ist, wurde in den revidierten «Grundsätzen» von 1924 weiter noch niedergelegt, daß die Stadt von den

Anteilscheinen 0,6 Prozent übernimmt, so daß den Genossenschaften nur noch 5,4 Prozent aufzubringen bleiben.

Durch diese neuen Grundsätze für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues vom Jahre 1924 erhielt der genossenschaftliche Wohnungsbau in Zürich erst den Auftrieb, der ihm bis dahin gefehlt hatte. Dank dieser städtischen Beihilfe konnten in der Stadt Zürich von 1910 bis 1935 in 2941 Häusern 11 988 Wohnungen erstellt werden, die für alle Zeiten der Spekulation entzogen sind. Die gesamten Anlagekosten dieser 2941 Wohnhäuser mit 11 988 Wohnungen beliefen sich auf 268 027 400 Fr. Davon waren Leistungen der Stadt in Form von Darlehen 69 460 500 Fr., Anteilscheinen 1 265 900 Fr., Subventionen 4 090 600 Fr. Total der städtischen Leistungen 74 817 000 Fr. Auch der Bund und der Kanton Zürich haben sich — allerdings in viel geringerem Maße — während der Jahre 1920 bis 1933 finanziell am Wohnungsbau in der Stadt Zürich beteiligt. Sie gewährten dafür zusammen auf dem Gebiete der heutigen Stadt Zürich folgende Beihilfe: an Darlehen 2 657 500 Fr., an Subventionen 8 949 700 Fr.

Von den oben erwähnten 11 988 Wohnungen, die 1910 bis 1935 mit städtischer Hilfe in Zürich erstellt wurden, sind als nicht eigentlich genossenschaftlich-gemeinnützige Bauten in Abzug zu bringen 688, so daß als eigentliche gemeinnützige Wohnungen 11 300 verbleiben. Davon sind Einfamilienhäuser 1177. Andere als gemeinnützige Baugenossenschaften sowie Private erstellten in den gleichen 26 Jahren mit städtischer Finanzbeihilfe 688 Wohnungen, davon 166 Einfamilienhäuser.

1911 betrugen die städtischen Hypothekardarlehen an gemeinnützige Baugenossenschaften 55 400 Fr., 1919 961 000 Fr., 1924 7 613 300 Fr., 1930 49 223 800 Fr., 1935 71 171 600 Fr., 1938 71 685 700 Fr.

Ende 1937 bezifferte sich das Anlagekapital der gemeinnützigen Baugenossenschaften in Zürich auf 234 195 500 Fr. Die Rückstellungen betrugen 21 572 700 Franken. Das Genossenschaftskapital bezifferte sich auf 13 039 900 Fr., die eigenen Mittel also auf 34 612 600 Franken oder 14,8 Prozent der Anlagekosten. 1931 betrugen die eigenen Mittel der gemeinnützigen Baugenossenschaften erst 10,1 Prozent; sie stiegen also von 1931 bis 1937 jährlich im Durchschnitt um 0,7 Prozent.

Der Gesamtbetrag der städtischen Hypothekardarlehen belief sich ursprünglich auf 73 283 580 Fr. Davon waren seitens der Baugenossenschaften bis Ende 1943 abbezahlt 23 531 703 Fr. oder 32,1 Prozent. Von ihren über 73 Millionen Franken Hypothekardarlehen bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften hat die Stadt im Laufe der Jahre und Jahrzehnte nur 615 163 Franken abschreiben, das heißt als Verlust buchen müssen; das ist nicht einmal ein ganzes Prozent, genau berechnet 0,84 Prozent. Man wird nicht sagen können, daß das ein irgendwie in die Waagschale fallender Verlust sei.

Von den 11 300 Wohnungen in Häusern der gemeinnützigen Baugenossenschaften, die bis 1935 erstellt und bezogen waren, sind 6327 Dreizimmer-, 2550 Vierzimmer- und 1662 Zweizimmerwohnungen. 1177 von diesen Wohnungen sind Einfamilienhäuser. Einzimmerwohnungen befinden sich unter den 11 300 ihrer 157, Fünfzimmerwohnungen 510, Sechs- und Mehrzimmerwohnungen 134.

Der kommunale Wohnungsbau in Zürich begann im Jahre 1907 im Kreis 5, umfassend 224 Wohnungen. Insgesamt hat die Stadt heute 1773 Wohnungen in ihren eigenen Kolonien zur Verfügung.

Die gesamten Anlagekosten der städtischen Wohnkolonien betrugen rund 34 982 100 Fr. Bund und Kanton leisteten an diese Anlagekosten total 768 300 Fr. Zu Lasten des Gemeindegutes wurden seinerzeit von den Baukosten abgeschrieben 7 070 600 Fr., um die Abgabe der Wohnungen zu einem niedrigeren Mietzins zu ermöglichen. Die verbleibenden Anlagekosten betrugen Ende 1943 27 490 700 Fr. Der Erneuerungsfonds betrug Ende 1943 4 797 800 Fr. = 17,45 Prozent der Anlagekosten, der Amortisationsfonds 2 185 300 Fr. oder 7,95 Prozent der Anlagekosten. Zusammen waren also Ende 1943 Amortisations- und Erneuerungsfonds auf 6 983 000 Fr. oder 25,4 Prozent der Anlagekosten gestiegen.

Als eine städtische Wohnkolonie ist sodann auch die Siedelung anzusprechen, welche die «Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien» 1926 erstellt hat. Sie umfaßt 135 Wohnungen und verursachte 3 024 200 Fr. Baukosten.

Wiederaufnahme des gemeinnützigen Wohnungsbaues 1942

Als im Jahre 1935 der Wohnungsbedarf in der Hauptsache gesättigt war, zudem bei den sinkenden Baukosten die private Bautätigkeit wieder stark auflebte, hat der Stadtrat von Zürich den gemeinnützigen Baugenossenschaften nahegelegt, ihrerseits den Wohnungsbau bis auf weiteres einzustellen. Der Stadtrat wollte damit vermeiden, daß der städtischen Pensionskasse, die ihre überschüssigen Gelder in Hypotheken der Baugenossenschaften angelegt hatte, Verluste entstünden, und anderseits die Existenz der Baugenossenschaften nicht dadurch gefährden, daß auch sie dem zeitweiligen Überangebot an Wohnungen im Weichbild der Stadt Zürich Vorschub leisteten und damit zu einem übermäßigen Leerwohnungsstand beitrügen.

Erst im Jahre 1942 kam so die Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften wieder in Gang. Die Stadt Zürich begann mit der neuen Wohnungsbauaktion im Juni 1942. Die Basis bildeten die «Grundsätze für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues» aus dem Jahre 1924, die eine Belehnung der genossenschaftlichen Wohnungsbauten in Form der zweiten Hypothek von 60 bis 94 Prozent der Baukosten vorsehen und außerdem die Übernahme von 0,6 Prozent der genossenschaftlichen Anteilscheine durch die Stadt.

Damit aber die Baugenossenschaften überhaupt an den Neubau von Wohnungen herantreten konnten,

mußte der «verlorene Bauaufwand» zum größern Teil von den öffentlichen Körperschaften getragen, die stark erhöhten Baukosten von diesen in der Hauptsache übernommen werden. Der Stadt Zürich allein war dies so wenig als andern Gemeinden zuzumuten. Die Regelung, die getroffen wurde und bis heute Geltung hat, besteht darin, daß der Bund, der Kanton und die Stadt eine Subvention von je 10 Prozent an Wohnbauten leisten, die den Charakter des gemeinnützigen Wohnungsbaues tragen. Für Einfamilienhäuser gewährt die Stadt Zürich sogar eine Subvention von 15 Prozent der Anlagekosten. Der Bund macht seine Leistung von 10 Prozent nur für die Gebäudekosten, nicht auch wie die Stadt und der Kanton für die Kosten des Terrains.

Im Jahre 1943 wurden in der Stadt Zürich erstellt 1578 Wohnungen, wovon 271 in Einfamilienhäusern, 1115 in Mehrfamilienhäusern, 190 in Wohnhäusern mit Geschäftslokalen und zwei weitere Wohnungen. Die Ersteller der Neubauwohnungen waren für 433 Wohnungen gemeinnützige Baugenossenschaften und für 122 andere Bau- und Immobiliengenossenschaften. Ohne öffentliche Finanzhilfe wurden 1943 in Zürich erstellt 1144 Wohnungen, mit öffentlicher Finanzbeihilfe 433.

Ende 1943 waren in Zürich projektiert 514 Neubauwohnungen, Ende März 1944 aber 955. Von diesen 1448 Wohnungsbauprojekten in den beiden Quartalen entfielen auf den Stadtkreis 3 = 517, auf den Stadtkreis 11 = 446. Nicht weniger als 729 dieser 1448 Wohnbauprojekte betrafen Wohnungen von gemeinnützigen Baugenossenschaften.

Bis zum Juni 1944 sind von der Stadt Zürich die Mittel zur Erstellung von 1726 Wohnungen zur Verfügung gestellt worden. Davon waren bis zu dem genannten Datum 597 Wohnungen fertiggestellt, weitere rund 800 Wohnungen wurden in der zweiten Hälfte des Jahres 1944 bezugsbereit, und der Rest von 300 Wohnungen ist bis zum 1. April 1945 zum Bezug vorgesehen. Da aber trotz dieser Leistungen keine Entlastung des Wohnungsmarktes erwartet werden darf, sah der Stadtrat mit seinem Antrag vom 23. Juni 1944 an den Gemeinderat die Erstellung weiterer 642 Wohnungen vor, für welche die Gemeinde Beiträge in der Höhe von 2 291 100 Franken zu leisten hatte. Am 2. Juli 1944 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich dem Stadtrat und Gemeinderat einen generellen Kredit von acht Millionen Franken für die Wohnungsbauaktion bewilligt, so daß also für diese 642 Wohnungen kein Kreditbegehren von den Stimmberechtigten eingeholt werden mußte.

Dasselbe gilt für die neueste Vorlage des Stadtrates an den Gemeinderat, datiert vom 25. November 1944. Sie sieht die Subventionierung von weiteren 753 Wohnungen vor, womit die Zahl der seit Juni 1942 von der Stadt Zürich finanzierten Neubauwohnungen auf 3121 ansteigt. Das ist für eine einzige Gemeinde, auch wenn sie wie die Stadt Zürich nahezu 350 000 Einwohner zählt, gewiß eine großartige Leistung.

Den Löwenanteil an dieser riesigen Wohnungsbauaufgabe übernehmen die gemeinnützigen Baugenossenschaften. Das geht aus einer Orientierung hervor, die der Zürcher Kantonsbaumeister, Herr Peter, im Herbst 1944 Pressevertretern gegeben hat. Danach waren vom Staat Zürich bis zum 30. Juni 1944 für 2931 Wohnungen in 1632 Gebäuden mit 85 Millionen Anlagewert Barbeträge und Darlehen in der Höhe von rund 35 Millionen Franken gewährt worden.

Im ganzen Kanton wurden bis zum 30. Juni 1944 mit staatlicher Subvention gebaut: 2552 genossenschaftliche und 279 Privatwohnungen. In Prozenten ausgedrückt wurden erbaut: 87,1 Prozent genossenschaftliche und 12,9 Prozent Privatwohnungen.

In der Stadt Zürich waren es in der gleichen Zeit:
1161 genossenschaftliche Wohnungen in 162 Mehr- und 623 Einfamilienhäusern und
61 private Wohnungen in sechs Mehr- und 13 Einfamilienhäusern.

Von den bis 30. Juni 1944 in der Stadt Zürich erstellten 806 Häusern mit staatlicher Subvention sind 168 oder 22 Prozent Mehrfamilien- und 638 oder 78 Prozent Einfamilienhäuser. Der Typus des Einfamilienhauses wiegt also entschieden vor.

In Winterthur wurden bis 30. Juni 1944 mit staatlicher Subvention gebaut 185 Häuser, wovon 33 Mehrfamilienhäuser = 22 Prozent und 146 Einfamilienhäuser oder 78 Prozent.

In den Landgemeinden wurden nur 10 Prozent für die Subvention von Mehrfamilienhäusern aufgewendet, also 90 Prozent für Einfamilienhäuser.

Die Anbauflächen bei den Einfamilienhäusern betragen bei:

8,5 Prozent = 10 und mehr Aren Land pro Haus;
34,2 » = 5 bis 9 Aren pro Haus;
57,3 » = etwa 4 Aren pro Haus.

2497 Wohnungen sind seit 1942 in der Stadt Zürich von gemeinnützigen Baugenossenschaften erbaut worden, befinden sich zurzeit im Bau oder ihre Erstellung steht in absolut sicherer Aussicht. Davon entfallen auf die Familienheimgenossenschaft Zürich 414 Wohnungen, die Allgemeine Baugenossenschaft 128, die Baugenossenschaft Glattal 293, die «Asig» (Arbeitersiedlungsgenossenschaft) 209, die Baugenossenschaft «Sunnige Hof» 194, die Baugenossenschaft Waidberg 65, die Baugenossenschaft Brunnenhof 298, die Baugenossenschaft Frohheim 132.

Wie wir weiter oben dargelegt haben, sind bis 1936 in der Stadt Zürich von gemeinnützigen Baugenossenschaften 11 300 Wohnungen mit städtischer Finanzhilfe erstellt worden. Dazu kommen 1908 Wohnungen nungen in kommunalen Kolonien. Mit den 2497 Neubauwohnungen gemeinnützig-genossenschaftlichen Charakters ergeben sich 15 705 Wohnungen, die dauernd der Spekulation entzogen sind.

Am 1. April 1944 gab es in der Stadt Zürich 102 486 Wohnungen. Von dieser Totalziffer machen die 15 705 Wohnungen gemeinnützigen Charakters über 15 Prozent aus! *F. H.*