

Bisherige Ergebnisse der Verbandsstatistik : beste Voraussetzungen zum kraftvollen Weiterbauen!

Objektyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 5

PDF erstellt am: **16.08.2024**

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.

Bisherige Ergebnisse der Verbandsstatistik: Beste Voraussetzungen zum kraftvollen Weiterbauen!

I. Zweck

Der Beschluss des Zentralvorstandes des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, 1967 eine umfassende Erhebung über den genossenschaftlichen Wohnungsbau der angeschlossenen Baugenossenschaften durchzuführen, ermöglichte die Beschaffung der notwendigen Unterlagen zur besseren Untermauerung seiner Verbandspolitik und zur Aktivierung, beziehungsweise Neuorientierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues.

Bis heute konnten die Angaben von 190 Genossenschaften aus der deutschen Schweiz und 22 aus der Romandie mit insgesamt 41 655 Wohnungen bearbeitet werden; es verbleiben noch 158 Genossenschaften mit etwa 23 000 Wohnungen, so dass wir diesen Sommer über die gesamten Ergebnisse von etwa 65 000 Wohnungen verfügen werden.

II. Hauptergebnisse

Da die Bearbeitung bisher wohl den grösseren Teil, aber doch nicht die Gesamtheit der dem Verband angeschlossenen Wohnungen umfasste, sich die Gewichte also noch verschieben können, ist eine abschliessende Beurteilung noch nicht möglich. Doch sind auch die vorläufigen Hinweise aufschlussreich genug, um – wie wir hoffen – vor der Delegiertenversammlung allgemeines Interesse zu finden.

Wir haben in allen Belangen die Aufgliederung nach dem sozialen (mit Finanzbeihilfe von Bund, Kanton und Gemeinden), allgemeinen (mit Finanzhilfe von Kanton und Gemeinden) und freien Wohnungsbau (ohne irgendwelche öffentliche Finanzbeihilfe) vorgenommen.

1. Der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

In den 212 bisher untersuchten Baugenossenschaften zählten wir insgesamt 41 655 Wohnungen, von denen der Löwenanteil auf die Sektion Zürich entfällt (24 352 Wohnungen).

Die Gliederung nach dem Finanzierungsmodus (mit oder ohne öffentliche Finanzbeihilfe) ergibt folgendes Bild:

Sozialer Wohnungsbau	15 713 = 37,7 %
Allgemeiner Wohnungsbau	11 070 = 26,6 %
Freier Wohnungsbau	14 872 = 35,7 %
	<hr/>
	41 655 = 100 %

Es gibt Genossenschaften, die nur die eine oder andere oder aber alle drei Arten des genossenschaftlichen Wohnungsbaues betreiben. Die kleinste Baugenossenschaft zählt ein Gebäude mit vier Wohnungen, die grösste 2355 Wohnungen. Doch wichtig ist die Tatsache, dass auch eine kleine Baugenossenschaft in ihrem Kreis einigermassen preisregulierend und sonstwie ausgleichend wirken kann.

Wohngebäude verzeichnen wir insgesamt 8299, nämlich 3958 (wovon 2454 Einfamilienhäuser) im sozialen, 1843 (wovon 631 Einfamilienhäuser) im allgemeinen und 2377 (wovon 892 Einfamilienhäuser) im freien Wohnungsbau. Von den Mehrfamilienhäusern sind 84 Hochhäuser (ab sieben Stockwerken), in denen sich 2859 Wohnungen befinden. Eigentumswohnungen gibt es nicht. Die Gefahr, dass schon bei nächster Gelegenheit spekulativ weiterverkauft wird, ist offenbar ohne genügende Absicherung zu gross.

2. Die Gliederung nach Zimmerzahl (Wohnungsgrösse)

Auch der Bestand an genossenschaftlichen Klein-, Mittel- und Grosswohnungen sollte zahlenmässig ungefähr der Zahl der kleinen, mittleren und grossen Haushaltungen entsprechen und zudem vor allem familiengerechte Wohnungen aufweisen. Die Haushaltungsgrösse ist zeitlichen Wandlungen unterworfen. Wir haben gezählt: Wohnungen mit:

Zimmer		Zimmer	
1	599 = 1,4 %	3½	2 656 = 6,4 %
1½	129 = 0,3 %	4	10 684 = 25,7 %
2	4 570 = 11,0 %	4½	1 591 = 3,8 %
2½	903 = 2,2 %	5	1 476 = 3,5 %
3	19 048 = 45,7 %		<hr/>
			41 655 = 100 %

Unsere Genossenschaften verfügen noch über keine entsprechend konzipierten und eingerichteten Alters- und Invalidenwohnungen: eine dringende neue Aufgabe!

3. Die Gliederung nach Bauperioden (Wohnungsalter)

Es wurden erstellt:

a) Sozialer Wohnungsbau: 15 713 Wohnungen	
Erstellt bis Ende 1940	316 = 2,0 %
1941—1950	10 280 = 65,4 %
1951—1960	3 361 = 21,4 %
nach 1960	1 756 = 11,2 %
	<hr/>
	15 713 = 100 %

b) Allgemeiner Wohnungsbau: 11 070 Wohnungen	
Erstellt bis Ende 1940	1 424 = 12,8 %
1941—1950	3 270 = 29,5 %
1951—1960	4 262 = 38,5 %
nach 1960	2 114 = 19,2 %
	<hr/>
	11 070 = 100 %

c) Freier Wohnungsbau: 14 872 Wohnungen	
Erstellt bis Ende 1940	10 045 = 67,6 %
1941—1950	77 = 0,5 %
1951—1960	2 651 = 17,8 %
nach 1960	2 099 = 14,1 %
	<hr/>
	14 872 = 100 %

d) Gesamter Wohnungsbau (a bis c): 41 655 Wohnungen	
Erstellt bis Ende 1940	11 785 = 28,3 %
1941—1950	13 627 = 32,7 %
1951—1960	10 274 = 24,7 %
nach 1960	5 969 = 14,3 %
	<hr/>
	41 655 = 100 %

Als Hinweis diene, dass in der Kriegs- und Nachkriegszeit die öffentliche Finanzbeihilfe besonders stark war (Arbeitsbeschaffung und Bekämpfung der Wohnungsnot). Es gibt Genossenschaften, die seit dieser Zeit nicht mehr bauten. Bis 1942 gab es wenig Subventionen. Man beachte, dass insgesamt 16 243 Genossenschaftswohnungen in der teuren Zeit von 1951 bis heute erbaut worden sind. Das sind 39 Prozent des Gesamttotal. Für die Genossenschaften mit alten und neuen Wohnungen stellt sich daher das Problem des gerechten Mietpreisausgleiches. Man beachte auch, dass zahlreiche Vorkriegswohnungen Modernisierungen und Erneuerungen erheischen, denen eine kluge Baugenossenschaft nicht ausweichen wird. Es lassen sich da Mehrjahresprogramme verwirklichen.

4. Starke finanzielle Selbsthilfe

Die 212 Genossenschaften weisen an festen Anlagen auf: Liegenschaften (Wohngebäude), Buchwert Ende 1966: Fr. 1 257 842 363, Baulandreserven (867 900 m²) im Wert von Fr. 53 664 596, zusammen Fr. 1 311 506 959. Mietzinseinnahmen 1966 zusammen: Fr. 81 623 758.

Die starke finanzielle Selbsthilfe kommt in folgenden Zahlen zum Ausdruck: Liquide Mittel: Fr. 38 486 960; Anteilsscheine: Fr. 111 212 340; Depositen: Fr. 23 136 785; Sozialfonds: Fr. 1 013 498; Reserven: Fr. 8 899 140; Tilgungsfonds: Fr. 94 982 079; Erneuerungsfonds: Fr. 53 260 708; Total der eigenen Mittel: Fr. 330 991 510.

Gesamttotal der festen Anlagen (Liegenschaften) und der übrigen Mittel: Fr. 1 642 498 469.

5. Die zukünftige genossenschaftliche Wohnbautätigkeit

Wir haben auch nach der Zahl der projektierten Wohnungen gefragt. 1966/67 waren es insgesamt 2298, wovon – das ist das Interessante – 1401 oder 61 Prozent im freien Wohnungsbau. Damit ist die Tendenz eindeutig gekennzeichnet. Den teilweisen Wegfall von Subventionen sollten unsere Genossenschaften kompensieren durch: Mobilisierung und Aktivierung in gezieltem Einsatz ihrer eigenen finanziellen Mittel, durch zentralen Einkauf, durch Zusammenarbeit und Koordinierung ihrer gemeinsamen Bauvorhaben, durch intensive marktconforme Planung.

Jean Piller