

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 65 (1990)  
**Heft:** 6: Verbandstag

**Vereinsnachrichten:** Sektion Zürich

### **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**

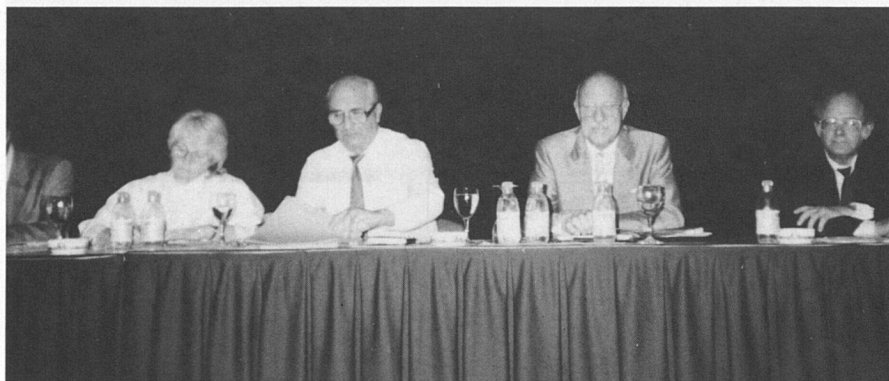
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 22.02.2026

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



Jahresdelegiertenversammlung vom 7. Mai 1990. V.l.n.r.: Frieda Schwendener, Ernst Müller, René Rusterholz, Franz Signer.

## «Alles wird immer je länger, je schlimmer»

Mit diesen – ironisch gemeinten – Worten eröffnete der Präsident der Sektion Zürich, Ernst Müller, die diesjährige Delegiertenversammlung. Fast hundert Delegierte der Zürcher Wohnbaugenossenschaften fanden sich zur informativen Jahresveranstaltung im Kongresshaus ein. «Doch Jammern und Wehklagen bringt keine Besserung», fuhr Ernst Müller fort. Es gilt, das Nötige und Mögliche zu tun, um dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen oder um bestehende Wohnungen sinnvoll zu erneuern. «Wichtig scheint mir der Wille zur Leistung, der Mut zu neuen Lösungen!» Mit diesem zukunftsweisenden Aufruf an alle Verantwortlichen der Genossenschaften leitete der Vorsitzende zu den statutarischen Geschäften über. Der Präsident konnte über die Neueinrichtung einer Beratungsstelle der Sektion Zürich SVW berichten. Alle angeschlossenen Mitglie-

der haben hier die Möglichkeit, ihre Probleme und Fragen kompetent von Fachleuten beurteilen zu lassen. Wo nötig, ist sogar eine Begleitung bei der Neugründung einer Baugenossenschaft möglich. Die Beratungen sind bis zu einem gewissen Umfang für die Mitglieder kostenlos. Das heisst, die Kosten werden vom Verband übernommen.

In einer Ersatzwahl in den Vorstand der Sektion wurde Rolf Sibler, Verwalter der Baugenossenschaft Eigengrund, einstimmig gewählt. Er ersetzt den belastungshalber zurückgetretenen Peter Macher. Im Anschluss an die statutarischen Geschäfte informierte Franz Tschopp, der neue Chef des Büros für Wohnbauförderung der Stadt Zürich, über seine bisherigen Erfahrungen im Amt und gab einen Ausblick in die Zukunft. Dabei betonte er die gute Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften. Eine Zusammenfassung des Referates folgt in der nächsten Ausgabe von «das wohnen».

bu■

## Kleinwohnungen als Erstwohnungen

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt spitzt sich immer mehr zu. Wünsche nach einer Wohnung treffen täglich ein, wobei die Gründe für einen Wechsel verschieden sind. Familien mit Kindern sind heute in der Minderzahl. Zum grössten Teil sind es unverheiratete Paare; das Konkubinat hat heute die Überzahl. Zugenommen haben auch Interessenten für Kleinwohnungen. Belegte man früher ein Zimmer, so ist heute der Wunsch nach einer eige-

nen Kleinwohnung beträchtlich gestiegen. Darunter sind oft jüngere Leute, die noch nicht einmal das zwanzigste Altersjahr erreicht haben – Söhne oder Töchter von Mietern, die sich «selbständig» machen wollen. Diese Besetzung von Kleinwohnungen durch jüngere Leute hat den Nachteil, dass es sich für diese um Übergangslösungen handelt, bis sie eine grössere Wohnung gefunden haben.

Die Erstellung von Kleinwohnungen war ursprünglich für Umsiedlungen älterer Mieter aus grösseren Wohnungen gedacht. In den letzten Jahren erstellte

Kleinwohnungen waren jedoch zu teuer, so dass Umsiedlungen nicht den Erfolg zeigten, den man sich erhoffte. Preislich günstige Wohnungen blieben unterbelegt, Kleinwohnungen wurden an jüngere Mieter abgegeben.

## Problematische Finanzierung für Umbauten

In letzter Zeit hat die Zahl an Interessenten für eine Wohnung besonders stark zugenommen. Viele stammen aus Liegenschaften, die durch hohe Mietzinsaufschläge, zufolge von Verkauf oder Umbau (selbst bei Genossenschaften), zu teuer wurden. Erstaunlich ist, was heute alles an Renovationen vorgenommen wird und sich dann auf die Mietzinsgestaltung negativ auswirkt. Oft werden dadurch die Verschuldungen beträchtlich in die Höhe getrieben. Zuweilen wird dabei nicht einmal beachtet, dass die erzielte Rendite so schlecht ist, weil die entsprechende Bruttorendite gedrückt wird, um den Mietzinsaufschlag auf einigermaßen vernünftiger Höhe zu halten. Ein Beispiel: Eine Genossenschaft hat ein Umbauprojekt Küche/Bad/WC/Fassaden für eine Überbauung, welche 30 Jahre alt ist. Die Kosten belaufen sich auf 65 000 Franken pro Wohnung, Gesamtaufwand 2,2 Millionen Franken. 30 Prozent dieser Summe gehen zu Lasten des Erneuerungsfonds, was den Betrag von 660 000 Franken ausmacht. Für die Zinsberechnung verbleiben 1 540 000 Franken. Um diese Summe wird die 1. Hypothek erhöht. Als Neuhypothek werden die 1,54 Millionen mit 7 1/2 Prozent belastet, was 115 000 Franken ergibt. Bei einer angenommenen Bruttorendite von 9,5 Prozent verbleiben 30 800 Franken für Einlagen in den Erneuerungsfonds (1/2 Prozent von 1,54 Millionen = 7700 Franken). Der Rest für Unterhalt, Reparaturen, Verzinsung der Fonds (zu 4 Prozent) beträgt noch 23 100 Franken. Jener Teil zu Lasten des Erneuerungsfonds (660 000 Franken) muss auch irgendwie finanziert werden. Dieser Betrag wird aus einer eigenen Depositenkasse bestritten. Diese verzinst ihre Einlagen zu 6 Prozent. Das bedeutet bei dieser Summe einen Zinsaufwand von 39 600 Franken. Mit anderen Worten: Die Genossenschaft legt pro Jahr volle 16 500 Franken «drauf». Jährlich erhöht sich dieser Betrag durch die zunehmende Verzinsung der Einlagen in

Wenn es um die fachmännische,  
individuelle Planung Ihrer Küche...

die Konten Amortisations- und Erneuerungsfonds. Die heutige Teuerung führt zu relativ hohen Mietzinsaufschlägen. Dagegen wehren sich verständlicherweise die Mieter. Wer bezahlt schon gerne mehr Mietzins?

Ein anderes Problem ist damit natürlich noch nicht gelöst – der Mangel an Wohnraum. Dieses Thema wurde an den 1.-Mai-Umzügen mit Transparenten oft angesprochen. Viele Genossenschaften würden gerne, trotz den hohen Bodenpreisen, Bauprojekte verwirklichen. Aber eben, es fehlt an Bauland und vernünftigen Preisen. Als Notmassnahmen wer-

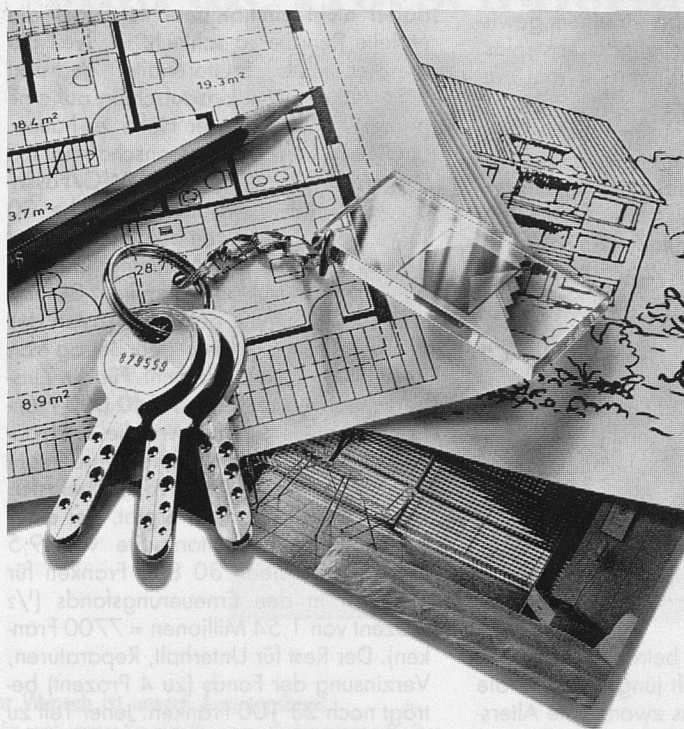
den heute sogar Barackenunterkünfte toleriert. Ob dadurch in Zukunft nicht Slums entstehen werden, wie sie in anderen Grossstädten üblich sind, bleibt abzuwarten. Es nützen aber alle – speziell die falsch vorgebrachten – Proteste nichts, solange es unmöglich ist, neu zu bauen. Aber hoffentlich helfen die Proteste, das Unmögliche möglich zu machen. ■

Verantwortlich für diese Seite:  
Heinrich Meister  
Postadresse: Bucheggstrasse 109  
8057 Zürich, Tel. 362 41 19

## Fachliteratur SVW



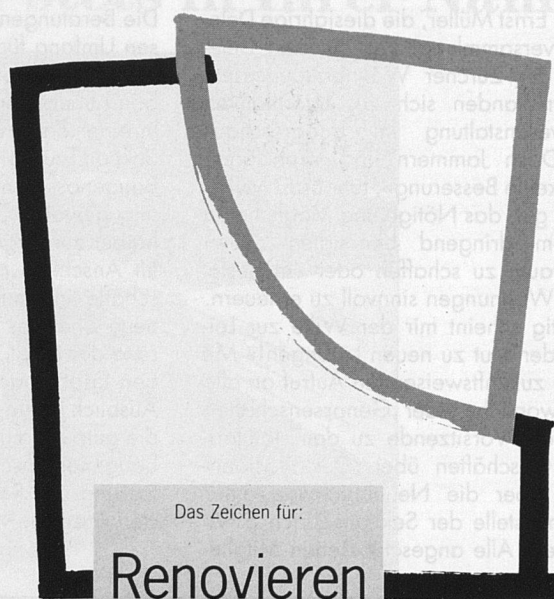
Merkblätter,  
Formulare und Drucksachen:  
Telefon 01/362 42 40



**Wir öffnen Ihnen die Tür dazu.**

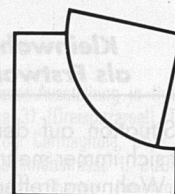
**Zürcher  
Kantonalbank**

Wer auf die Kantonalbank baut, baut seine Zukunft auf.



Das Zeichen für:

**Renovieren  
Sanieren  
Umbauen  
Erneuerung**



**MEIER +  
STEINAUER**

Meier + Steinauer AG  
Architekten  
Neugasse 61, 8005 Zürich  
Telefon 01/271 57 57  
Telefax 01/271 56 66