Förderung des Wohnungsbaues im Kanton Zürich

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **2 (1927)**

Heft 2

PDF erstellt am: **26.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-100201

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Der Vorstand der Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform hat daher in der Sitzung vom 13. Januar d. Js. mit Zustimmung sämtlicher Vertreter der gemeinnützigen Baugenossenschaften einmütig beschlossen:

Die Vorlage des Kantonsrates betreffend Kreditbewilligung von 4½ Millionen Franken für den Bau von einfachen Kleinwohnungen und Wohnungen für kinderreiche Familien den Stimmberechtigten zur Annahme zu empfehlen.

Sektion Zürich
des
Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform.
DER VORSTAND.

Förderung des Wohnungsbaues im Kanton Zürich.

Neben der «Volksinitiative zur Schaffung des Wohnrechtes im Kanton Zürich»*) war Gegenstand der Beratungen des Kantonsrates das «Volksbegehren betreffend die Förderung des Wohnungsbaues im Kanton Zürich» vom Jahre 1925. Dieses bezweckte die Unterstütüzung des Baues von einfachen Wohnungen durch Gewährung von Barbeiträgen à fonds perdu zusammen mit den Gemeinden in der Höhe von 20—30 Prozent der Anlagekosten. Hiefür sollte ein Kredit von 10 Mill. Frk. bewilligt werden, wovon jährlich zirka 2 Mill. Frk. zu verwenden seien. Ausserdem sollte die Kantonalbank die subventionierten Bauten bis zu ¾ ihres reellen Wertes belehnen.

Die Mehrheit des Kantonsrates hat dieses Volksbegehren abgelehnt und dafür am 4. Oktober 1926 einem Gegenvorschlag zugestimmt, der, mit Ausnahme der Kreditsumme, dem Inhalt der Initiative sehr nahe kommt. Das Initiativkomitee hat hierauf das Volksbegehren zurückgezogen, sodass nur noch über den Gegenvorschlag des Kantonsrates abzustimmen sein wird. Dieser sieht die Gewährung eines Kredites bis zum Höchstbetrage von 4½ Mill. Frk., ohne die vom Kantonsrat im März 1926 bereits bewilligten Fr. 500,000.—, vor, so dass von Anfang 1926 insgesamt 5 Mill. Frk. aufgewendet sein werden. Der «Gegenvorschlag» bestimmt dann weiter:

«Aus diesem Kredit unterstützt der Kanton Gemeinden, Genossenschaften und Private, welche den Kleinwohnungsbau betreiben oder Wohnungen für kinderreiche Familien erstellen, durch Beschaffung nachgehender Hypotheken zu billigem Zinsfusse oder durch einmalige, unverzinsliche und nicht rückzahlbare Beiträge (Beiträge à fonds perdu), beides unter der Bedingung, dass die Wohnbauten bezüglich Solidität, Einfachheit, Zweckmässigkeit, Höhe der Baukosten und Finanzierung den vom Regierungsrate aufzustellenden Anforderungen entsprechen. Diese Leistungen haben zur Voraussetzung, dass sich die Bauherrschaft in angemessener Weise mit Eigenkapital und die Gemeinde nach Massgabe ihrer Finanzkraft durch einen nicht rückzahlbaren Beitrag oder in anderer, die Bauten verbilligender Weise beteiligen.

Die Leistungen des Kantons betragen bei Beiträgen à fonds perdu 5—10 Prozent der Anlagekosten, bei Uebernahme hinterer Hypotheken 10—20 Prozent der Anlagekosten. Beide Leistungsarten können vom Regierungsrat kombiniert werden, dürfen aber zusammen 20 Prozent der Anlagekosten nicht übersteigen. Der Zinsfuss für die Hypotheken beträgt, Amortisation inbegriffen, höchstens 4 Prozent.»

Dieser Kredit ist auf ungefähr 3 Jahre berechnet; der in jedem Jahr zu verausgabende Betrag wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Bedarfes an einfachen billigen Wohnungen alljährlich vom Kantonsrat bestimmt; derselbe darf jährlich höchstens 1½ Mill. Frk. betragen. Sollten sich die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte wesentlich bessern, so kann der Kantonsrat die Unterstützungsaktion einschränken oder ganz einstellen. Der Regierungsrat ist mit dem Erlass der Ausführungsvorschriften betraut, wozu namentlich Bestimmungen zum Ausschluss der Spekulation mit den subventionierten Bauten gehören; auch soll grundsätzlich die Heranziehung der Bauhandwerker zur Finanzierung unterbleiben.

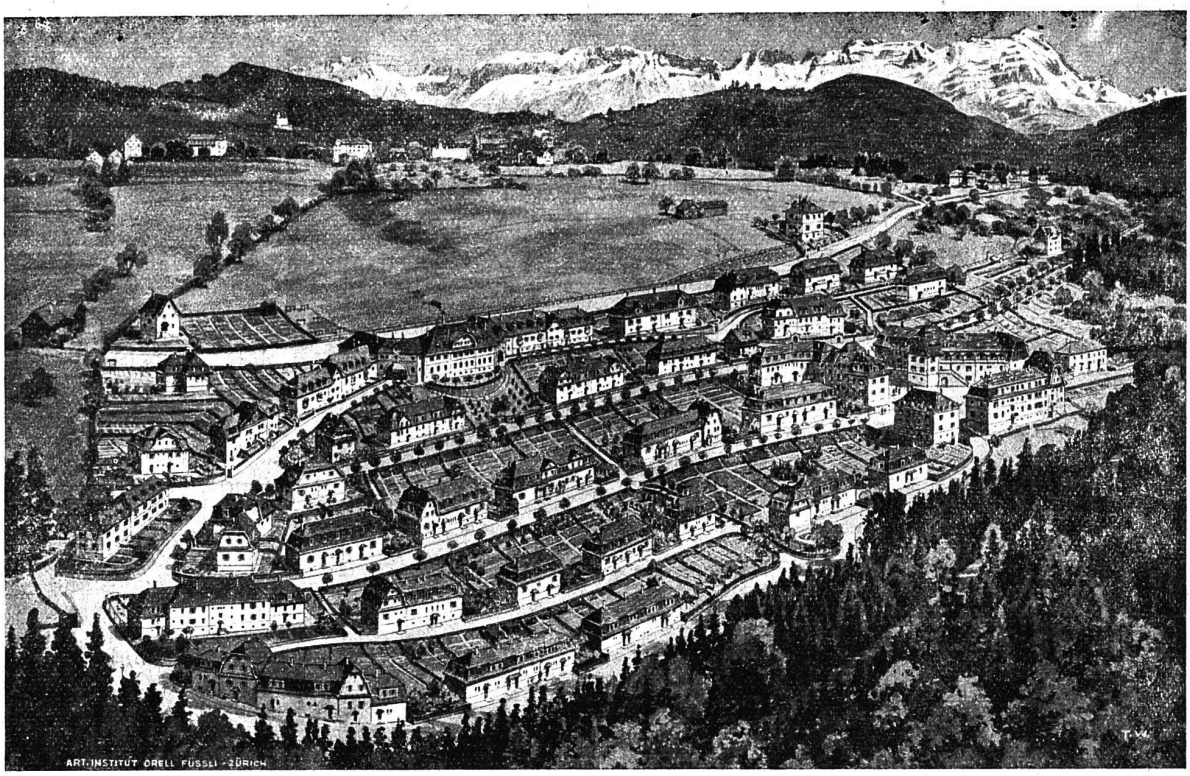
In der Weisung zur Volksabstimmung ist ausgeführt, der Kantonsrat sei bei seiner Beschlussfassung von der Tatsache ausgegangen,

«dass im Kanton Zürich, trotz fortgesetzter Subventionstätigkeit, immer noch teilweise Wohnungsnot herrscht; es fehlt an kleinen und vor allem an billigen Wohnungen, und zwar nicht nur in den Städten und den industriellen Ortschaften, sondern auch auf dem Land. Allerdings hat in den Jahren 1924 und 1925 die Wohnbautätigkeit einen erfreulichen Aufschwung genommen, und zwar der Selbstbau wie der Unternehmerbau, die sich im Jahre 1926, wenn auch in vermindertem Masse, fortsetzten. Leider vermochte diese Bautätigkeit den Wohnungsmangel aber nur teilweise zu decken; die neuen, auf dem freien Baumarkt entstandenen Wohnungen waren wegen der andauernd hohen Baupreise für breite Bevölkerungskreise nicht erschwinglich. Um den Umfang der Wohnungsnot kennen zu lernen, hat die kantonale Baudirektion im Oktober 1925 eine Umfrage bei allen Gemeinden veranstaltet. Es zeigte sich, dass in 102 Gemeinden = 57 Prozent der Wohnungsmarkt dem Bedarf zu genügen vermochte, während 78 Gemeinden = 43 Prozent Mangel an Wohnungen meldeten. Und zwar sind es die rein oder vorzugsweise landwirtschaftlichen Gemeinden, die heute einen ungefähr ausgeglichenen Wohnungsmarkt besitzen, während die industriell oder gewerblich tätigen Gemeinden mit den grossen Ortschaften Mangel leiden. Immerhin liegen die Verhältnisse auch in den ländlichen Gemeinden so, dass bei Heirat oder Rückkehr meistens keine Wohnungen zu finden sind.

Die Gesamtzahl der fehlenden Wohnungen betrug nach diesen Erhebungen, die sich auf die Angaben der Gemeinderäte stützen, rund 1500 im Kanton, und zwar sind es fast ausschliesslich 2—4 Zimmerwohnungen, die mangeln. Durchgehend werden «billige» Wohnungen begehrt, wobei die Ansätze je nach Gegend und Ortschaft stark voneinander abweichen.

Bei dieser Situation war es klar, dass von einer Einstellung der Subventionstätigkeit noch keine Rede sein konnte. Es hat daher der Kantonsrat am 29. März 1926 dem Regierungsrat einen Kredit von Fr. 500,000.— für die Förderung des Kleinwohnungsbaues zur Verfügung gestellt, mit dessen Hülfe im Laufe des Jahres 1926 insgesamt 567 Wohnungen im ganzen Gebiet des Kantons subventioniert werden konnten durch Gewährung von Barbeiträgen und Darlehen. Gleichzeitig haben die Gemeinden ihre Unterstützungstätigkeit fortgesetzt, vorab die Stadt Zürich. Sie hat in den letzten Jahren durch Eigenbau, Barunterstützung und Uebernahme von hinteren Hypotheken den billigen Kleinwohnungsbau in der Stadt in starkem Masse gefördert. Ebenso haben die Stadt Winterthur, ferner Oerlikon, Kilchberg, Thalwil, Horgen, Wädenswil, Zollikon, Küsnacht, Uster, Affoltern am Albis und andere Gemeinden sich für die Bekämpfung der Wohnungsnot wesentlich bemüht.

*) Diese Initiative ist in No. 1 (Januar 1927) des II. Jahrganges unserer Zeitschrift eingehend dargestellt worden.



Gesamtansicht der Kolonie
Zum Artikel: Die Eisenbahnerbaugenossenschaft St. Gallen.

Diese Unterstützungstätigkeit, mag sie auch einen gewissen günstigen Einfluss ausgeübt haben, reicht nun aber nicht aus, um die noch immer vorhandene Wohnungsnot zu beseitigen. Es ist nicht zu übersehen, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkte fortgesetzten Aenderungen unterworfen ist durch Gründung neuer Haushaltungen, die Wanderungsbewegung und die Bautätigkeit. Da fortlaufende bevölkerungs- und wohnungsstatistische Unterlagen, die sich auf den ganzen Kanton beziehen, fehlen, können die voraussichtlichen Schwankungen, die der Wohnungsmarkt des Kantons in den nächsten Jahren erfahren wird, nicht berechnet werden. Aber bei gleichbleibender Haushaltungsgründung und Zu- und Abwanderung wird, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse sich nicht wesentlich ändern, die private Bautätigkeit nicht in der Lage sein, ohne weitere öffentliche Beihülfe den Bedarf an verbilligten Kleinwohnungen in den nächsten Jahren zu decken. Es ist dies übrigens eine Erscheinung ,die nach den Mitteilungen am Internationalen Wiener Wohnungskongress von 1926 in allen europäischen Staaten beobachtet wird.

Wäre nicht in allen Kantonsteilen ein Mangel an kleineren und billigen Wohnungen vorhanden, und wäre die Differenz der Mietzinse zwischen den gesuchten und den auf dem freien Wohnungsmarkt erhältlichen Wohnungen weniger gross, so könnte angenommen werden, dass der Fehlbetrag von selbst allmählich ausgeglichen würde, ohne Nachteil für grössere Bevölkerungsgruppen und ohne wirtschaftliche Rückwirkungen. Das ist nun aber offenbar kaum der Fall. Die Bautätigkeit hat sich allerdings belebt; auch die Baulust des privaten Unternehmertums ist wieder lebendiger geworden. Aber der freie Baumarkt zeigt, besonders in den Städten, andere Formen als früher. Er hat sich fast ausschliesslich dem Einfamilienhaus oder den teureren Wohnungskategorien zugewandt. Das Verhältnis zwischen den unterstützten und den freien Neuwohnungen ist daher immer noch ein recht ungünstiges.

Der Kleinwohnungsbau im Miethaus aber, der schon vor dem Krieg kaum lohnend war, ist heute auf dem freien Wohnungsmarkt nur noch wenig beliebt. Es zeigt sich mit aller Deutlichkeit, dass, soweit der Bedarf nicht durch Selbstbau befriedigt wird, die Deckung des Fehlbetrages an Kleinwohnungen entweder den Gemeinden und industriellen Unternehmungen, oder dann der genossenschaftlichen Bautätigkeit überlassen bleibt. So sehen wir seit dem Krieg, dass die Genossenschaften in ganz bedeutendem Umfange sich an der Beschaffung der notwendigen Wohnungen beteiligen, und zwar sind es sowohl gemeinnützige wie Unternehmergenossenschaften, die in diesem Sinne wirken.

Der Kleinwohnungsbau, der den im Kanton noch vorhandenen Bedarf zu decken hat, vermag nun aber auch unter den gegenwärtig reduzierten Baupreisen bei Ausschluss von Gewinnabsicht und bei einfachster Gestaltung diejenigen Mietzinse nicht einzuhalten, welche für die weniger bemittelten Kreise, besonders für Familien mit Kindern, bei den gegenwärtigen Verdienstverhältnissen tragbar sind. Staat und Gemeinden können daher heute von der Mithülfe bei der Regulierung des Wohnungsmarktes noch nicht absehen.

Seit dem Jahre 1919 hat der Kanton Zürich zur Bekämpfung der Wohnungsnot schon grosse Summen aufgewendet; er ist dabei vom Bund in weitgehendem Masse unterstützt worden. Die Bundessubventionen betrugen insgesamt:

an Darlehen	Fr. 2,398,900.—
an Barbeiträgen	Fr. 6,481,000.—

Um diese Bundesgelder flüssig zu machen, hat der Kanton Zürich von 1919 bis 1924 in sechs Aktionen aufgewendet:

an Darlehen	Fr. 2,230,400.—
an Barbeiträgen	Fr. 7,235,000.—

Dazu kommt der Kredit von Fr. 500,000.—, den der Kantonsrat am 29. März 1925 dem Regierungsrat zur Verfügung gestellt hat, von welchem Fr. 341,900.— in Form von Barbeiträgen à fonds perdu und Fr. 158,100.— als Darlehen verteilt wurden. In diesen sieben Aktionen konnte die Erstellung von insgesamt 1698, d. h. rund von 1700 Häusern, mit 4149 Wohnungen in den verschiedenen Gebieten des Kantons gefördert werden.

Trotz bisheriger grosser Aufwendungen des Kantons rechtfertigt es sich, im Sinne des Gegenvorschlages des Kantonsrates in einer für die Staats- und Gemeindefinanzen tragbaren Weise eine hoffentlich letzte Anstrengung zur endgültigen Beseitigung der Wohnungsnot zu unternehmen. Sie ist notwendig, um endlich auf dem wichtigen Gebiet der Wohnungsfrage wieder zu normaleren Verhältnissen zu gelangen, was in sozialer, ethischer und wirtschaftlicher Hinsicht von grosser Bedeutung ist.»

Die Volksabstimmung findet am 13. Februar 1927 statt.