

An die Mitglieder der gemeinnützigen Baugenossenschaften von Stadt und Kanton Zürich

Autor(en): [s.n.]

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

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

Heft 2

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100200>

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.

S C H W E I Z E R I S C H E
**ZEITSCHRIFT FÜR
 WOHNUNGSWESEN**
 REVUE SUISSE DE L'HABITATION
 ORGAN DES SCHWEIZ. VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM
 ORGANE DE L'UNION SUISSE POUR L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT

ABONNEMENT Fr. 5.—

Für das Ausland Fr. 7.50 — Pour l'étranger frs. 7.50

Erscheint monatlich einmal.
 Parait une fois par mois

Redaktion und Verlag:

Neuland Verlag A.-G. Zürich, Bäckerstr. 38
 Telephon: Selnau 13.44 Postcheck VIII/8651

Zur Volksabstimmung vom 13. Februar 1927 im Kanton Zürich.

An die Mitglieder der gemeinnützigen Baugenossenschaften von Stadt und Kanton Zürich.

Am 13. Februar dieses Jahres findet in unserem Kanton Zürich eine Volksabstimmung statt, deren Ausgang für die Wohnungsmieter und auch für den Bestand und die Fortentwicklung der vielen **Gemeinnützigen Baugenossenschaften** in Stadt und Kanton Zürich von grösster Bedeutung ist. Der zur Abstimmung gelangende Gegenvorschlag des Zürcher Kantonsrates zur Volksinitiative über die Beseitigung der Wohnungsnot durch Schaffung eines Wohnrechtes im Kanton Zürich sieht vor, dass vom Staate während drei Jahren **alljährlich 1½ Millionen - total 4½ Millionen Franken** für Subventionen und Hypotheken bis zu 20% der **Erstellungskosten** für die **Verbilligung des Wohnungsbaues** ausgeschüttet werden können. Mit diesen finanziellen Staatsmitteln und unter Berücksichtigung der Zuschüsse, die seitens der Gemeinden, hauptsächlich der Städte Zürich und Winterthur gemacht werden, können im Kanton Zürich während drei Jahren alljährlich gegen 900 bis 950 verbilligte Wohnungen erstellt werden.

Ist eine solche Vorlage durch die Lage des Wohnungsmarktes in Stadt und Kanton Zürich gerechtfertigt?

Kann durch die Annahme der Vorlage das von Mietern zu vielen tausenden Franken einbezahlte **Genossenschaftskapital** gefährdet werden?

Der Regierungsrat schätzt in seiner Vorlage den Fehlwohnungsbetrag auf 1500 Wohnungen. Darin dürfte aber der volkswirtschaftlich notwendige 1½% betragende **Leerwohnungsvorrat** noch nicht inbegriffen sein. Gemäss IV. Quartalsbericht 1926 des kantonalen Wohnungsnachweises standen im ganzen Kanton Zürich am 1. Januar 1927 nur 205 vermietbare Wohnungen leer, wovon 132 auf die Stadt Zürich, 34 auf die Vororte und 39 auf die übrigen Bezirke und die Stadt Winterthur entfallen. Mit Ausnahme der teuren Wohnungen ist der Wohnungsmarkt in den Städten Zürich und Winterthur, in den Vororten und den industriellen Gemeinden immer noch so gut wie ausverkauft.

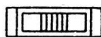
Die Vorlage entspricht somit einem grossen volkswirtschaftlichen Bedürfnis. Die Annahme kann dazu führen, dass die Mietpreise der viel billiger erstellten privaten Vorkriegswohnungen — die viel zu teuer und fast durchwegs zu höheren Mietpreisen vermietet werden als die von den gemeinnützigen Baugenossenschaften erstellten Neubauwohnungen — **nicht mehr gesteigert, sondern eher abgebaut werden müssen**. Damit ist aber noch keineswegs zu befürchten, dass eine Ueberproduktion an billigen Wohnungen eintreten und folglich das einbezahlte Genossenschaftskapital gefährdet werde. Die private Bautätigkeit hat sich z. T. schon vor dem Krieg der höheren Rendite und dem Risiko wegen fast durchwegs dem teuren Wohnungsbau zugewendet. In der Nachkriegszeit waren es fast ausnahmslos die gemeinnützigen Baugenossenschaften, die den Bau der Wohnungen für die Arbeiter und Angestellten besorgten.

Gemäss den Ergebnissen der Eidgen. Wohnungs-Enquête vom Dezember 1920 sind in der Stadt Zürich allein **wenigstens 75% der Mieterschaft, d. h. rund 32,500 Wohnungsmieter**, angewiesen auf das Einkommen eines Arbeiters oder Angestellten. Da bleibt noch sehr viel zu bauen übrig, bis die Mietzinse der Angestellten- und Arbeiterwohnungen dem Einkommen entsprechend reguliert werden können.

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 Unterstützung 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 realen 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 Regierungsrat 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 Hilfe 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.