

# Geschäftsbericht 1943 der Sektion Zürich

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **19 (1944)**

Heft 8

PDF erstellt am: **13.09.2024**

## **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.

Schaden angerichtet haben, zum Vorschein kommen. Solche Defekte können am besten durch die regelmäßige Revision entdeckt und rechtzeitig instandgestellt werden.

Die Reinigung aller Dachteile, besonders der flacheren Partien, ist insofern auch wichtig, als die durch Regen und Schnee niedergeschlagenen schädlichen Bestandteile der Luft,

Atmosphärien, in der Verschmutzung zurückgehalten werden und an den Eisenteilen, Blechverwahrungen, durch Korrosion Schaden zu stiften vermögen. *Wr.*

Die dieses Thema berührende Broschüre von Dachdeckermeister E. Waller, Zürich, «Historische Dächer der Schweiz», wird durch die Zürcher Ziegeleien gratis abgegeben.

## VERBANDSNACHRICHTEN

### Geschäftsbericht 1943 der Sektion Zürich

Die ordentliche Generalversammlung fand am 15. Mai 1943 im Zunfthaus «Zur Waag», Zürich 1, statt. Die statutarischen Geschäfte wurden rasch erledigt. Der Präsident, Herr K. Straub, und die übrigen Vorstandsmitglieder wurden wieder einstimmig gewählt. Als Rechnungsrevisoren sind die bisherigen Herren, Schaltenbrand und Jenny, bestätigt worden.

Mitgliederbestand und Kasse. Ende 1943 gehörten der Sektion Zürich 41 Bau- und Produktivgenossenschaften, neun Firmen und 14 Einzelmitglieder, sowie der Schweizerische Technikerverband und die Stadt Zürich als Kollektivmitglieder an. Die Jahresrechnung ergibt bei Fr. 3733.— Einnahmen und Fr. 2469.— Ausgaben einen Überschuß von Fr. 1264.—. Das Vermögen der Sektion beträgt Ende 1943 Fr. 26 364.—.

Im Geschäftsjahr hielt der Vorstand vier Sitzungen und je eine Besprechung mit dem Vorstand des Finanzamtes und der Industriellen Betriebe der Stadt Zürich ab, berief nebst der ordentlichen Generalversammlung zwei Delegiertenversammlungen ein und befaßte sich mit all den kriegswirtschaftlichen Fragen im Sektor des Wohnungswesens.

Zur allgemeinen Orientierung innerhalb der Sektion wurden folgende Referate gehalten:

An der Delegiertenversammlung vom 16. Januar 1943 referierte Herr Dr. K. Keller, Sekretär des Gesundheitsamtes der Stadt Zürich, über den «Mieterschutz in der Stadt Zürich» und Herr Dr. P. Medici, Leiter der städtischen Preiskontrollstelle, über «Die Berechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten» gemäß Verfügung Nr. 632 A/42 der Eidgenössischen Preiskontrollstelle. Die beiden Referate sind in Kürze zusammengefaßt unter dem Titel «Baugenossenschaft, Mieterschutz und Preiskontrolle» in den März- und April-Nummern 3 und 4 1943 des Verbandsorganes erschienen. Anschließend an die Generalversammlung vom 15. Mai 1943 fand unter großer Beteiligung die Besichtigung des «Baugeschichtlichen Museums der Stadt Zürich» im Helmhaus statt. Herr Alt-Stadtarchivar Eugen Hermann übernahm in zuvorkommender Weise die Führung und orientierte die Besucher in großen Zügen über die Entstehung und den Zweck des Museums und über die ausgestellten Modelle, Pläne und Photographien. Sodann wurde auch die neuerstandene Helmhauskapelle besichtigt, deren geschichtlicher Werdegang ebenfalls von Herrn Eugen Hermann gewürdigt wurde.

An der Delegiertenversammlung vom 9. Dezember 1943 im «Du Pont», Zürich 1, hielt Herr Stadtrat J. Peter, Finanzvorstand der Stadt Zürich, das Referat über «Das Reglement der Stadt Zürich über die Ausrichtung städtischer Beiträge zur Förderung des Wohnungsbaues vom 9. November 1943». Es handelt sich hierbei vor allem um den sehr stark um-

strittenen Artikel 27, der der Stadt Zürich ein unbeschränktes Kaufrecht auf alle von ihr subventionierten oder auch nur mit der II. Hypothek belehnten Wohnkolonien einräumt. Trotz der bemerkenswerten Offenheit des Referenten konnten die stadträtlichen Argumente die großen Bedenken, die die Vorstände der Baugenossenschaften gegen den Artikel 27 hegen, nicht ganz zerstreuen. Der Sektionsvorstand wird diesbezüglich beim Stadtrate der Stadt Zürich noch weitere Schritte unternehmen.

Im Bericht dürfte noch erwähnt werden die von der Schwestersektion Winterthur am 26./27. Juni 1943 durchgeführte ordentliche Generalversammlung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, die von unserer Sektion sehr gut besucht wurde. Besonders erwähnenswert ist hierbei die Besichtigung der zahlreichen einfach ausgeführten Einfamilienhaus-Typen, die von gemeinnützigen Gesellschaften und Baugenossenschaften erstellt wurden.

Von den intern behandelten Geschäften des Vorstandes werden aufgeführt: die Neuauflage des Normalmietvertrages der Sektion Zürich, die von der kantonalen Baudirektion herausgegebenen Richtlinien für die Erstellung einfacher Wohnungen im Sinne des Gesetzes vom 22. November 1942; die Steuerfrage im Kanton Zürich für eine bessere Berücksichtigung der Baugenossenschaften; die vom VSK. in Basel und zum Teil in Zürich durchgeführten Studienzirkel, sowie der Anschluß an die Sektion Zürich der in Stadt und Kanton neugegründeten Baugenossenschaften.

Von besonderer Bedeutung für unsere Sektion und die ihr angeschlossenen Baugenossenschaften sind:

#### I. Der Wohnungsmarkt

Die Lage desselben hat sich gegen das Ende des Berichtsjahres zusehends verschlechtert. Der Leerwohnungsbestand in der Stadt Zürich betrug am

1. Dezember	1939	1940	1941	1942	1943
	%	%	%	%	%
	2,43	2,31	1,12	0,83	0,31

In der Stadt Winterthur sind die Verhältnisse diesbezüglich auch nicht besser; der dortige amtliche Wohnungsnachweis berichtet, daß am 1. Dezember 1943 noch 17 Wohnungen = 0,1 % leerstehend waren. Leider fehlen von den 169 Landgemeinden nähere Angaben. In diesen betrug der Leerwohnungsbestand schon am 1. Februar 1943 nur noch 0,2 %.

#### II. Die Maßnahmen der Behörden

Die Behörden von Stadt und Kanton Zürich sind sichtlich bemüht, alles zu tun, um zu verhindern, daß die Wohnungs-

not wieder, wie während und nach den letzten Kriegsjahren 1914—1918, akute Formen annehmen kann.

Zwei großzügige Vorlagen des Stadtrates betreffend die Förderung des Wohnungsbaues und die Wohnungsbeihilfe für kinderreiche Familien genehmigte der Gemeinderat in den Sitzungen vom 23. Juni und 7. Juli 1943. Es betrifft dies die Anträge:

1. die Erstellung von mindestens 1000 Wohnungen, die von Bund und Kanton als beitragsberechtigt anerkannt werden, durch zusätzliche, nicht zurückzahlbare Beiträge der Gemeinde zu fördern. Der hierfür verlangte Kredit beträgt Fr. 5 000 000.—,
2. die Wohnungsbeihilfe für kinderreiche Familien, wonach der Stiftungszweck der Stiftung «Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien der Stadt Zürich» dahin erweitert wird, daß die Stiftung ermächtigt wird, an kinderreiche Familien Wohnungsbeihilfen zu leisten. Zur Erfüllung der Stiftungszwecke werden der Stiftung zu Lasten des Ordentlichen Verkehrs jährliche Beiträge bis zu Franken 500 000.— ausgerichtet. Die Höhe des jeweiligen Beitrages wird vom Gemeinderat im Voranschlag festgesetzt.

Zwei nicht weniger großzügige Vorlagen des Regierungsrates des Kantons Zürich genehmigte der Kantonsrat am 19. Juli 1943. Es betrifft dies die Beschlüsse über:

1. die Durchführung und Unterstützung von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen in der Kriegskrisenzeit (35-Millionen-Kredit),
2. die Erteilung eines zusätzlichen Kredites im Sinne des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaues vom 22. November 1942 (5-Millionen-Kredit).

Die Vorlagen von Stadt und Kanton Zürich wurden in der Volksabstimmung vom 26. September 1943 angenommen.

Der Sektionsvorstand hat durch Inserate in der Presse die Annahme der Vorlagen warm empfohlen. In Nr. 9 des Verbandsorganes «Das Wohnen» erließ er einen Aufruf an die Mieterschaft, worin die grundsätzliche und volkswirtschaftliche Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues hervorgehoben wurde. Die Einsicht der Zürcher Stimmberechtigten steht der Wohnungsfrage gegenüber auf einer hohen Warte, wozu nicht zuletzt auch die Tätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften beigetragen hat.

### III. Bautätigkeit und Mietzinse der Neubauwohnungen

Gemäß Mitteilung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich sind von 1936 bis und mit 1943 Neubauwohnungen erstellt worden:

1936	1937	1938	1939	1940	1941	1942	1943
505	934	1727	2543	1067	1061	1608	1575

Bemerkenswert ist, daß trotz der großen Teuerung und Materialknappheit (Zement, Eisen und anderes mehr) im Betriebsjahr 1943 neue Wohnungen erstellt wurden. Davon dürften 68 auf verkäufliche Einfamilienhäuser und Eigentümerwohnungen entfallen. Von den verbleibenden 1507 Wohnungen sind 954 = 63,3 % von der privaten Bautätigkeit und 553 = 36,7 % von gemeinnützigen Baugenossenschaften erstellt worden.

Die Verteilung auf die einzelnen Wohnungsgrößenklassen ergibt, daß rund 670 = 44,4 % auf die Ein- und Zweizimmer-, 571 = 37,9 % auf die Dreizimmer- und 266 = 17,7 Prozent auf die Vier- und Mehrzimmerwohnungen entfallen. Der private Wohnungsbau hat über die Hälfte, nämlich 542 = 56,7 %, nur Ein- und Zweizimmer-, 366 = 38,3 % Dreizimmer- und dafür aber nur 46 = 5,0 % Vierzimmer-

wohnungen erstellt. Von den Baugenossenschaften wurden 128 = 23,2 % Ein- und Zweizimmer-, je 205 = je 37,0 %, das heißt zusammen 74,0 % Drei- und Vierzimmer- und 15 = 2,8 % Fünf- und Mehrzimmerwohnungen erstellt. Von den 553 Baugenossenschaftswohnungen entfallen 224 = 40,5 Prozent auf Einfamilienhäuser.

### IV. Die Mietzinse der Neubauwohnungen

Auffallend ist, daß sich die private Bautätigkeit im Gegensatz zu früheren Jahren ausschließlich nur mit der Erstellung von Wohnungen mit ein bis drei Zimmern beschäftigte. Noch frappanter aber ist die Höhe der Mietzinse dieser Neubauwohnungen. Folgende Tabelle gibt hierüber Auskunft:

#### Die Neubauwohnungen verteilt nach Mietzinsklassen und Ersteller

Neubauwohnungen erstellt von	bis Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	über Fr.	Total
		1001 bis 1200	1201 bis 1400	1401 bis 1600	1601 bis 1800		
Privaten	12	33	167	319	223	200	954
Gemeinnützigen Baugenossenschaften	39	148	274	53	35	4	553
Total	51	181	441	372	258	204	1507

#### Die Neubauwohnungen verteilt nach Anzahl der Zimmer

Zimmer	Privaten	Gem. Baugen.	Privaten	Gem. Baugen.	Privaten	Gem. Baugen.	Privaten	Gem. Baugen.	Total
1 Zimmer	12	6	26	—	44	—	34	1	117
2 Zimmer	—	33	7	44	84	44	200	67	425
3 Zimmer	—	—	—	39	85	105	150	92	366
4 Zimmer	—	—	—	—	—	79	11	10	205
5 Zimmer	—	—	—	—	—	—	5	41	46
Total	12	39	33	39	85	105	150	92	1507

Selbstverständlich kann und muß namentlich der subventionierte genossenschaftliche Wohnungsbau billigere, aber gleichwohl gute Neubauwohnungen auf den Markt bringen, als die private Bautätigkeit. Wer aber nicht weiß, daß die Höhe der Rendite bzw. die Mietpreise der Neubauwohnungen ebenfalls von der behördlichen Preiskontrolle festgesetzt werden, könnte glauben, daß auf diesem Gebiet eine große Spekulation betrieben werde. Kann es anders aufgefaßt werden, wenn bei den Einzimmerwohnungen über 67 % Mietpreise von über Fr. 1200.— bis Fr. 1600.— und bei den Zweizimmerwohnungen nur 21 % bis Fr. 1400.— und 78 % Mietpreise von Fr. 1400.— bis und über Fr. 1800.— notiert sind. Im Durchschnitt kommen die Vierzimmerwohnungen beim Privatbau auf Fr. 2430.— Mietzins zu stehen. Ziehen wir zum Vergleich die Mietpreise der Neubauwohnungen der gemeinnützigen Baugenossenschaften heran, dann ergibt sich, daß rund 83 % — beim Privatbau 22 % — bis Fr. 1400.— und 17 % — beim Privatbau 78 % — von Fr. 1400.— an bis über Fr. 1800.— Mietzins aufweisen. Ebenso kraß treten auch die Differenzen bei den Durchschnittsmietpreisen hervor, was folgende Zahlen beweisen:

	Wohnungen bestehend aus Zimmern				
	1	2	3	4	5
	Durchschnittspreise in Franken				
Privatbau	1283	1550	1786	2430	—
Baugenossenschaften	744	1154	1267	1387	1387

Diese großen Differenzen konnten und können auch weiterhin nur durch eine angemessene Subvention erreicht werden. Festzustellen ist, daß die speziellen Zuschüsse von der Stiftung für kinderreiche Familien der Stadt Zürich in obigen Durchschnittsmietzinsen nicht inbegriffen sind. Dagegen steht fest, daß der Privatbau trotz den relativ sehr hohen Mietzinsen bei den Arbeitsvergaben die Konkurrenz restlos auszunützen in der Lage ist, während die Baugenossenschaften, auch wenn diese ohne Subvention bauen, bei der Vergabe der Arbeiten an behördliche Weisungen gebunden sind. Es erscheint daher paradox, daß der private Wohnungsbau die Arbeiten für die komfortabel eingerichteten, teuern Wohnungen meistens zu billigeren Offerten vergeben kann, als dies bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften, die bestrebt sind, gut eingerichtete Wohnungen zu billigen Mietpreisen zu erstellen, der Fall ist. Fraglich ist aber auch, ob solch hohe Mietpreise — Einzimmerwohnungen von Fr. 1400.— bis Fr. 1600.—; Zweizimmerwohnungen mit Fr. 1600.— bis und über Fr. 1800.— — in normalen Friedenszeiten, wenn die Kosten der Lebenshaltung und die der Produktion sowie auch die Materialpreise wieder niedriger sind, noch tragbar sein werden.

#### V. Die Subventionen

Im Zusammenhang mit vorstehenden Ausführungen dürfte auch in Kürze eine Übersicht angebracht sein über die Höhe der von 1942 an bis Ende 1943 von Stadt, Kanton und Bund ausgegebenen bzw. zugesagten Subventionen. Bekanntlich ist hierfür der Bundesratsbeschluß betreffend Maßnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit vom 30. Juni 1942 und die Verfügung des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements vom 25. März 1943, das kantonale Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaues vom 22. November 1942 sowie die von den betreffenden Behörden für den Bau der subventionierten Wohnungen erlassenen Richtlinien maßgebend. In der Regel werden an Mehrfamilienhäuser 30 % und bei Einfamilienhäusern 35 % Subvention geleistet, an die Stadt und Kanton je 10 % der Anlagekosten und der Bund 10 % an die reinen Baukosten, das heißt ohne Bauland, gewähren. Bei den Einfamilienhäusern geht die Stadt Zürich mit der Subvention bis auf 15 %.

Die Stadt Zürich hat seit Beginn des subventionierten Wohnungsbaues vom Jahre 1942 an bis Ende 1943 von den bewilligten Krediten von zusammen Fr. 7 633 000.— Subventionsbeiträge in der Höhe von rund Fr. 6 000 000.— verausgabt beziehungsweise zugesichert. Von dem am 26. September 1943 in der Gemeindeabstimmung bewilligten Kredit von Fr. 5 000 000.— stunden Mitte März 1944 nur noch etwa Fr. 1 000 000.— zur Verfügung. Nebst diesen ansehnlichen finanziellen Leistungen, ohne die in der heutigen Zeit der Teuerung wegen eine Ankurbelung der Wohnbautätigkeit bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften unmöglich wäre, übernimmt die Stadt Zürich bekanntlich bei den letzteren noch die II. Hypothek bis auf 94 % der Erstellungskosten und 10 % des Genossenschaftskapitals.

Mit den bereits ausgegebenen und den zugesicherten Subventionsbeiträgen sind in der Stadt Zürich von zehn gemeinnützigen Baugenossenschaften, von denen drei neu gegründet wurden, und von einigen wenigen Privaten im ganzen 270 Einfamilienhäuser und 88 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 838 Wohnungen in einem Anlagewert von rund 24 000 000 Franken erstellt worden. Von den Wohnungen sind etwa 390 im Jahre 1943 bezogen worden und der Rest wird im Jahre

1944 zum Bezug bereit sein. In diesen ansehnlichen Leistungen sind aber die Wohnungszuschüsse, die von der «Stiftung für kinderreiche Familien der Stadt Zürich» ausgegeben werden, nicht inbegriffen. Diese werden erstmals im Jahre 1944 merklich in Erscheinung treten.

Der Kanton Zürich hat gemäß Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 17. Februar 1944 bis Ende 1943 an die Erstellung von Wohnungen kantonale Beiträge im Gesamtbetrage von Fr. 5 589 083.— zum Teil ausbezahlt und zugesichert. Diese setzen sich aus Barbeiträgen von Fr. 3 416 933.—, aus unverzinslichen Darlehen von Fr. 1 065 100.— und aus verzinslichen Darlehen von Fr. 1 107 050.— zusammen. Sie verteilen sich auf die beiden Städte Zürich und Winterthur und auf das übrige Kantonsgebiet wie folgt:

Stadt Zürich	Fr. 2 196 660.— = 39,4 %
Stadt Winterthur	Fr. 1 226 880.— = 22,0 %
übriges Kantonsgebiet	Fr. 2 165 543.— = 38,6 %
Total	Fr. 5 589 083.— = 100 %

Mit diesen kantonalen Beiträgen konnten 1569 Wohnungen in 919 Gebäuden mit einem totalen Anlagewert von rund Fr. 42 850 000.— erstellt werden.

Die Anzahl der erstellten Wohnungen verteilt sich wie folgt:

Stadt Zürich	678 Wohnungen = 43,2 %
Stadt Winterthur	324 Wohnungen = 20,6 %
übriges Kantonsgebiet	567 Wohnungen = 36,2 %
Total	1569 Wohnungen = 100 %

Vergleicht man diese Zahlen mit den Bevölkerungszahlen, so ergibt sich eine gewisse Bevorzugung der Stadt Winterthur, in die 22,0 % der staatlichen Unterstützungen flossen, während in ihr nur 8,7 % der Bevölkerung wohnen. Diese Bevorzugung erfolgte zu Lasten der Stadt Zürich, die bei einer Bevölkerungszahl von 49,9 % nur 39,4 % der staatlichen Beiträge erhielt, und des übrigen Kantonsgebietes, in dem 41,4 % der Bevölkerung wohnen und in das nur 38,6 % der kantonalen Unterstützungen gingen. Gleichzeitig kann aber festgestellt werden, daß die kantonalen Beiträge sich in ansehnlichem Ausmaße auf die finanzschwächeren Landgemeinden verteilen.

Die Subventionen des Bundes. Durch den erstmals bewilligten Kredit von 10 Millionen Franken wurde die Schaffung von 6370 neuen Wohnungen ermöglicht. Gebaut wurden 619 Mehrfamilien- und 3053 Einfamilienhäuser; subventioniert wurden auch 344 Um- und 48 Barackenbauten. Durch diese Subventionen konnten Wohnbauten im Werte von rund 150 Millionen Franken (ohne Land) erstellt werden. Da die Wohnungsnot in der ganzen Schweiz immer noch akuter wird und der erste Kredit nahezu oder schon ganz erschöpft ist, bewilligte der Bundesrat einen weiteren Kredit von drei Millionen Franken, der aber voraussichtlich zur Bekämpfung der Wohnungsnot wieder nicht genügen wird, so daß im Verlaufe dieses Jahres, bestimmt aber im nächsten Jahre vom Bund neue Mittel zur Verfügung gestellt werden müssen.

Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes  
für Wohnungswesen

Der Präsident: Der Aktuar:  
K. Straub E. Billeter