

Förderung des Wohnungsbaues in Zürich

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **25 (1950)**

Heft 1

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102140>

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.

Um eine größere Zahl von Wohnungen mit Barbeiträgen unterstützen zu können, hat die Regierung anfangs September 1949 die maximalen Subventionsansätze von 15 auf 10 Prozent gesenkt. Folgt die Gemeinde diesem Beispiel und wird die eidgenössische Wohnbauvorlage am 29. Januar angenommen, so können die Wohnungen noch mit 25 Prozent subventioniert werden. Fällt aber die eidgenössische Vorlage, so sind es nur noch 20 Prozent. Die Wirkung dieser Reduktion wird von der Regierung in ihrer Weisung an den Rat an einem Beispiel dargestellt. In einem Haus mit vier Dreizimmerwohnungen, das 100 000 Franken kostete, mußte bei einer Rendite von 6 Prozent im Jahre 1939 ein Mietzins von 1500 Franken für die Dreizimmerwohnung bezahlt werden. Ohne Subvention war der Mietzins für die gleiche Wohnung im Jahre 1949 2925 Franken. Um den gleichen Mietzins wie 1939 zu erreichen, wäre eine Subvention von 48 Prozent nötig gewesen. Bei 40 Prozent Subvention war ein Mietzins von 1755 Franken erforderlich, also 17 Prozent mehr als im Jahre 1939. Bei 25 Prozent Subvention aber ergibt sich ein Mietzins von Fr. 2193.75. Fallen die Bundessubventionen ganz weg, wird also nur noch ein Barbeitrag von 20 Prozent gegeben, so steigt er gar auf 2340 Franken. Wer wird aber 2340 Franken für eine Dreizimmerwohnung bezahlen können?

(Das von der Regierung gegebene Beispiel hinkt allerdings in einem Punkte. Es ist immer mit einer Rendite von 6 Prozent gerechnet. Die Rendite muß jedoch um so höher sein, je größer der Barbeitrag ist.)

Um tragbare Mietzinse zu erhalten, wird man also zu den Barbeiträgen noch niedrig verzinsliche oder nichtverzinsliche Darlehen gewähren müssen. Soweit diese jedoch an die Stelle der bisherigen Barsubventionen treten, erhöhen die unverzinslichen Darlehen den Mietzins um den Betrag der Amortisationen, bei den verzinslichen um Zins plus Amortisation. Die Darlehen müssen also weit höher sein als die Barbeiträge, wenn der gleiche Verbilligungseffekt erreicht werden soll.

Die gesamten zur Verfügung stehenden Mittel werden also nicht genügen, um so viele Wohnungen zu bauen, als nötig sind, um auch nur den halben von der Studienkommission errechneten Bedarf für die zwei Jahre zu decken. Der nichtsubventionierte Wohnungsbau müßte wieder auf 50 Prozent steigen, was sicher nicht der Fall sein wird.

Die abgebauten Unterstützungen werden auch kein großer Anreiz für die Wohnbautätigkeit sein, es sei denn, die Baukosten würden ganz erheblich fallen.

Trotz alledem müssen sich die Baugenossenschaften unseres Kantons sehr kräftig für die Annahme des Gesetzes einsetzen, weil nach einer Verwerfung der Wohnungsbau fast ganz zum Stillstand kommen müßte.

Gts.

Förderung des Wohnungsbaues in Zürich

Der Gemeinderat von Zürich beantragt den Stimmberechtigten:

1. Für die Förderung des Wohnungsbaues durch nicht rückzahlbare Beiträge in den Jahren 1950 und 1951 wird ein Kredit von 6 000 000 Franken auf Rechnung des Außerordentlichen Verkehrs bewilligt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, bei städtischen Darlehen, die nach den Grundsätzen über die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues in den Jahren 1950 und 1951 bewilligt werden, sowie bei nachgehenden Darlehen, die in den beiden genannten Jahren von Dritten an private Bauherren gewährt werden, den Zins für die Dauer von höchstens zehn Jahren ganz oder teilweise bis zu einer Gesamtbelastung von jährlich 250 000 Franken gemäß den Richtlinien des Gemeinderates zu Lasten des Ordentlichen Verkehrs zu übernehmen.

Der Weisung des Stadtrates entnimmt man unter anderem:

Die Stadt Zürich leidet immer noch unter einer scharfen Wohnungsnot. Neben einigen hundert Familien, die von den Behörden in Notwohnungen untergebracht wurden, leben mindestens ebenso viele in unzulänglichen und gedrängten Verhältnissen. Für viele Neuverheiratete ist es unmöglich, eine ihrem Einkom-

men angepaßte Wohnung zu finden. Ohne weitere öffentliche Hilfe kann diese Not nicht überwunden werden, da der Anreiz zum nichtunterstützten Wohnungsbau bei den derzeitigen Baukosten begreiflicherweise nicht groß ist. Eine Dreizimmerwohnung, die vor dem Kriege mit 18 000 bis 19 000 Franken erstellt werden konnte, kostet zurzeit rund 35 000 Franken. Auch bei knappster Berechnung muß hierfür ein Mietzins von 2000 Franken angesetzt werden. Solche Mietzinse kann sich aber der Großteil der Familien nicht leisten.

In den letzten Jahren war der unterstützte Wohnungsbau mit einem großen und wachsenden Anteil am gesamten Wohnungsbau beteiligt, wie die folgende Zusammenstellung zeigt:

| Jahr | Zahl der Neubauwohnungen | Davon erstellt | | % |
|------------------|--------------------------|----------------|---------------|----|
| | | ohne Beiträge | mit Beiträgen | |
| 1943 | 1578 | 1145 | 433 | 27 |
| 1944 | 2149 | 1182 | 967 | 45 |
| 1945 | 2147 | 924 | 1223 | 57 |
| 1946 | 2310 | 914 | 1396 | 60 |
| 1947 | 1994 | 740 | 1254 | 63 |
| 1948 | 3107 | 919 | 2188 | 70 |
| 1949 bis 1. Nov. | 2227 | 482 | 1745 | 78 |

Es ergibt sich aus dieser Übersicht, wie notwendig

die Förderung des Wohnungsbaues zur Befriedigung des Wohnbedarfs war. Die Stagnation und der teilweise Rückgang des nicht unterstützten Wohnungsbaues liegen in der Entwicklung der Baukosten begründet. Die Bauteuerung, die im Jahre 1943 rund 50 Prozent gegenüber der Vorkriegszeit betrug, stieg bis Ende des Jahres 1948 auf 97 Prozent und dürfte zurzeit annähernd 90 Prozent betragen. Mit diesen Baukosten können keine Wohnungen erstellt werden, die für die breite Bevölkerung erschwinglich sind.

Die vorstehende Übersicht ergibt aber auch Anhaltspunkte über die Folgen einer plötzlichen Einstellung der öffentlichen Hilfe. Auf Grund der früheren Kredite wird die Wohnbautätigkeit noch bis in die zweite Hälfte des Jahres 1950 belebt, wobei allerdings die Rohbauarbeiten der zuletzt subventionierten Wohnungen schon im Frühsommer zu Ende gehen. Würden neue Kredite verweigert, so würde die Wohnbautätigkeit voraussichtlich auf weniger als die Hälfte ihres bisherigen Umfangs zusammenschrumpfen. Als Folge davon würde sich im Baugewerbe von Mitte des Jahres 1950 an eine starke Arbeitslosigkeit einstellen, und es wäre eine neue Verschärfung der Wohnungsnot zu befürchten.

Da mit Ende des Jahres 1949 die von den Stimmberechtigten gewährten städtischen Wohnungsbaukredite erschöpft sind, muß geprüft werden, wie die Gemeinde den Wohnungsbau weiter fördern kann. Der Stadtrat ist der Auffassung, daß in den Jahren 1950 und 1951 jährlich noch rund 1000 Wohnungen mit öffentlicher Hilfe erstellt werden sollten. Dabei wird angestrebt, mindestens die Hälfte davon so zu unterstützen, daß sie für minderbemittelte Familien erschwinglich sind. Es steht bis zur Abstimmung über die Wohnbauvorlage des Bundes und des Kantons nicht fest, ob und wie weit die Gemeindeleistungen auch in Zukunft durch solche des Bundes und des Kantons ergänzt werden. Da die Förderung des Wohnungsbaues in erster Linie eine Sache der Gemeinde ist und sich ein Unterbruch der Wohnbautätigkeit zum Schaden des örtlichen Baugewerbes und der Wohnungssuchenden in unserer Stadt auswirken würde, kann nicht zugewartet werden, bis hierüber Klarheit besteht.

Der Gemeinderat hat, vorbehaltlich der Krediterteilung durch die Gemeinde, mit Beschluß vom 14. Dezember 1949 die nachfolgenden Richtlinien für die Förderung des Wohnungsbaues in den Jahren 1950 und 1951 erlassen:

1. Die Unterstützung darf nur an städtebaulich und architektonisch gut qualifizierte Bauvorhaben erfolgen. Dabei sollen zweckmäßige Wohnbauten in einfacher und solider Ausführung in erster Linie berücksichtigt werden.
2. Die durch Beiträge oder Darlehen verbilligten Wohnungen dürfen nur an Mieter abgegeben werden, deren Familieneinkommen in der Regel das Fünf-

fache des Mietzinses zuzüglich eines angemessenen Betrages für die im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen nicht übersteigt. Wird diese Grenze nachträglich wesentlich überschritten, so haben die Mieter einen angemessen erhöhten Mietzins zu entrichten, höchstens aber den Mietzins, den sie zu entrichten hätten, wenn die Wohnung nicht verbilligt worden wäre. Der Mehrbetrag gegenüber dem ursprünglichen Mietzins ist vom Vermieter der Stadt abzuliefern.

3. Die Unterstützung kann durch Ausrichtung eines Beitrages oder durch Gewährung eines unverzinslichen oder niedrig verzinslichen Darlehens erfolgen. Die beiden Unterstützungsarten können verbunden werden, besonders wenn es sich um Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues handelt.
4. Der Gemeindebeitrag beträgt höchstens 5 Prozent der anrechenbaren Kosten beim allgemeinen Wohnungsbau, höchstens 10 Prozent der anrechenbaren Kosten beim sozialen Wohnungsbau. Als anrechenbare Kosten gelten die Gebäudekosten und die Umgebungs- und Erschließungskosten, höchstens aber 10 500 Franken pro Wohnraum.
5. Die ganze oder teilweise Zinsübernahme durch die Stadt von Darlehen in nachgehender Hypothek erfolgt während zehn Jahren mit der Auflage, daß das Darlehen bis zum Ablauf der Frist durch regelmäßige Abzahlungen um mindestens einen Drittel verkleinert wird.
6. Die verbilligten Darlehen an Genossenschaften werden von der Stadt nach den Grundsätzen betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues vom 9. Juli 1934 übernommen. Für private Bauherren kann die Stadt den Zins für Darlehen gemäß Ziffer 5 bis zu 15 Prozent der ausgewiesenen Anlagekosten innerhalb der Belehnungsgrenze von 85 Prozent übernehmen.
7. Gemeindebeiträge, die im Einzelfall 150 000 Franken übersteigen, unterliegen der Genehmigung des Gemeinderates. Für die Übernahme von Zinsleistungen gemäß Ziffern 5 und 6 ist der Stadtrat zuständig.
8. Der Stadtrat erläßt die weiteren Ausführungsvorschriften.
9. Dieser Beschluß ersetzt denjenigen vom 27. Februar 1946.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen hofft der Stadtrat, die Schwierigkeiten im Wohnungsbau in den nächsten beiden Jahren zu überwinden und mitzuhelfen, auf dem Wohnungsmarkt wieder normalere Verhältnisse zu schaffen. Der Stadtrat und der Gemeinderat empfehlen *Annahme* der Vorlage.