

# Reglement über die Zweckerhaltung sozialer Wohnbauten in Zürich

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 5

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102177>

## **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.

bau in letzter Zeit zufolge der starken Subventionszusicherungen, die anlässlich der Torschlußpanik am Ende des Jahres 1949 noch gemacht wurden, für die nächste Zeit aufrechterhalten werden kann. Für später ist es anzunehmen, daß mit dem Wegfall der Subventionen der *private Wohnungsbau* nun die gesamte Wohnbautätigkeit darstellen wird und ihm deshalb *allergrößte Bedeutung* zukommt. Man wird daher nichts versäumen dürfen, um diesen privaten Wohnungsbau anzuregen und ihm Impulse zu verschaffen. Dabei ist vor allem an praktische Mittel zu denken wie *Steuererleichterungen*, wie sie gerade im Kanton Genf in muster-gültiger Weise versucht und eingeführt worden sind. Ein großes Hindernis wird bleiben mit dem Risiko, das der Ersteller neuer, subventionsloser Wohnungen bei der Konkurrenz der alten Wohnungen mit tiefen Mieten hat. Aus diesem Grunde kommt der Mietenfrage in Verbindung mit dem Wohnungsbau *allergrößte Bedeutung* zu. Aber auch für die Reparaturtätigkeit und den Gebäudeunterhalt spielt die Mietenfrage eine nicht zu unterschätzende Rolle, besonders wenn man sich vergegenwärtigt, daß ein großer Teil der Bautätigkeit in normalen Jahren mit diesen Reparaturarbeiten bestritten wird. Der Baumeisterverband hat deshalb zusammen mit dem Hausbesitzerverband der deutschen und der welschen Schweiz den *Kampf für eine Mietenanpassung* im Sinne einer *Lockerung der Mietpreiskontrolle mit größtem*

*Nachdruck* geführt, mit dem Ergebnis, daß eine *Verständigung im kleinen Kreise* einer paritätischen eidgenössischen Kommission zwischen Vertretern der Mieter, der Hausbesitzer und des Baugewerbes zurzeit angestrebt wird.»

Und ebenso vielverheißend tönt es aus dem alten Tag-satzungsstädtchen Baden, allwo der Schweizerische Haus- und Grundeigentümerversand am 7. Mai zu seiner Delegiertenversammlung zusammentrat und worüber die Tagespresse wie folgt zu berichten wußte:

«Über das vordringliche Problem, die *Mietpreisfrage und den Mieterschutz*, referierte Zentralsekretär Dr. W. Raissig. Die Delegierten richteten die dringende Forderung an den Bundesrat, spätestens auf den Herbst 1950 eine erste Anpassung der Vorkriegsmieten in Kraft zu setzen. Durch die sinkenden Lebenskosten ist eine Mietpreiserhöhung tragbar geworden. Diese Anpassung ist auch zur Förderung des freien Wohnungsbaues und zur Arbeitsbeschaffung im Baugewerbe notwendig. Die Versammlung zeigte sich entschlossen, zur energischen Selbsthilfe zu greifen, sollte diese Forderung weiterhin verzögert werden. Die Delegierten appellieren weiterhin an die Behörden der Kantone, überall dort mit dem schrittweisen *Abbau des Mieterschutzes* zu beginnen, wo die Wohnungsmarktlage das erlaubt. Ein solcher Abbau dürfte wesentlich zu einer Entspannung beitragen.»

## Reglement über die Zweckerhaltung sozialer Wohnbauten in Zürich

Beschluß des Stadtrates vom 24. März 1950.

*Art. 1.* Als soziale Wohnbauten im Sinne dieses Reglementes gelten die mit Unterstützung des Bundes und des Kantons seit dem Jahre 1942 erstellten Mietwohnungen, an welche folgende Gemeindebeiträge bewilligt wurden:

- |                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| a) von 1942 bis 1. November 1945      | 10—15 % |
| b) vom 1. November 1945 bis Ende 1947 | 12—15 % |
| c) in den Jahren 1948 und 1949        | 12½ %   |
| d) in den Jahren 1950 und 1951        | 10 %    |

*Art. 2.* Die sozialen Wohnbauten sollten ihrem Zweck dauernd erhalten werden. Sowohl bei der ersten als auch bei jeder spätern Vermietung sind die Wohnungen an in Zürich niedergelassene wenig bemittelte Schweizer Familien abzugeben; bei Wohnungen von 4 und mehr Zimmern sind kinderreiche Familien zu bevorzugen.

*Art. 3.* Die Vermieterin ist verpflichtet, ein vorschriftsgemäß abgeschlossenes Mietverhältnis auf den nächsten Kündigungstermin zu lösen, wenn die wirtschaftliche Lage der Mieterfamilie so gefestigt ist, daß sie die Abgabe einer Wohnung des sozialen Wohnungsbaues nicht mehr rechtfertigt.

*Art. 4.* Die Voraussetzung für die Kündigung liegt vor, wenn das maßgebende Einkommen der Mieterfamilie das Siebenfache des Mietzinses, mindestens aber 9000 Fr. übersteigt.

*Art. 5.* Als maßgebendes Einkommen gilt das steuerbare Einkommen unter Hinzurechnung eines angemessenen Teiles des Einkommens der im Haushalt des Mieters lebenden selbständig besteuerten Familienangehörigen; für jedes minderjährige oder in Ausbildung stehende Kind und für erwerbsunfähige Personen, für deren Unterhalt der Mieter aufkommt, sind in der Regel 600 Fr. abzuziehen.

*Art. 6.* Die Wohnung kann bei genügender Besetzung dem bisherigen Inhaber gegen Abschluß eines neuen Miet-

vertrages überlassen werden. Im neuen Vertrag ist der bisherige Mietzins zu erhöhen um einen Siebentel des Unterschiedes zwischen dem Siebenfachen dieses Mietzinses und dem maßgebenden Einkommen der Mieterfamilie, höchstens aber um einen Drittel des bisherigen Mietzinses. Ergibt der Siebentel weniger als 60 Fr., so unterbleibt die Erhöhung.

Ist das Einkommen der Mieterfamilie so hoch, daß sich eine Erhöhung um mehr als einen Drittel des Mietzinses ergäbe, so darf das Mietverhältnis in der bisherigen Wohnung nur beim Vorliegen besonderer Gründe mit Zustimmung des Finanzvorstandes fortgesetzt werden.

*Art. 7.* Wenn der Mieter innerhalb eines Jahres nach Abschluß des neuen Mietvertrages die bisherige Wohnung verläßt, so wird die Hälfte der Mietzinserhöhung zurück-erstattet.

*Art. 8.* Die über die vertraglichen Mietzinse des sozialen Wohnungsbaues hinausgehenden Beiträge sind je auf Ende eines Jahres dem Finanzamt der Stadt Zürich zu überweisen. Sie werden, soweit sie nicht an Bund und Kanton zurück-zuerstatten sind, dem «Ausgleichskonto der Baugenossenschaften» zur weiteren Förderung des sozialen Wohnungsbaues überwiesen.

Die Überweisung der Mehrzinse an die Stadt kann durch den Finanzvorstand ganz oder teilweise erlassen werden, wenn sie von der Genossenschaft nachweisbar zur Verbilligung der Mietzinsen für kinderreiche und minderbemittelte Familien in den seit dem Jahre 1948 erstellten Wohnungen des allgemeinen Wohnungsbaues verwendet werden.

*Art. 9.* Der Finanzvorstand wird mit der Überwachung der Zweckerhaltung sozialer Wohnbauten und mit der Durchführung dieses Reglementes beauftragt. Er kann Ausnahmen von der Anwendung der Vorschriften gemäß den Art. 3 und

6 bewilligen, wenn dies durch die Wohnungsmarktlage geboten erscheint.

#### *Beleuchtender Bericht*

1. Bund, Kanton und Gemeinde haben den Wohnungsbau seit dem Jahre 1942 mit großen Beiträgen unterstützt. Die höchsten Subventionen wurden im sozialen Wohnungsbau gewährt. Nach dem maßgebenden kantonalen «Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaues» vom 22. November 1942 und den ähnlich lautenden Vorschriften des Bundes erfolgte diese Unterstützung an Wohnungen für minderbemittelte und kinderreiche Familien. Der Bund beauftragte die Kantone, die richtige Vermietung der Wohnungen und die Zweckerhaltung sozialer Wohnbauten zu überwachen. Der Kanton Zürich übertrug diese Aufgabe den Gemeinden. Aus diesem Auftrag ist das Reglement des Stadtrates über die Zweckerhaltung sozialer Mietwohnungen vom 24. März 1950 entstanden.

2. Der Stadtrat erließ das Reglement erst nach reiflichen Überlegungen. Es ist ihm bekannt, daß die subventionierten Wohnungen auch bei großen öffentlichen Beiträgen in der Regel nicht billiger, sondern eher teurer sind als gleichwertige Vorkriegswohnungen. Das Wohnungsproblem wird im allgemeinen nicht dadurch gelöst, daß Familien mit erhöhten Einkommen aus subventionierten Wohnungen in billigere Vorkriegswohnungen zurückkehren. Diese Überlegung ist der Grund, warum in der Stadt Zürich bis heute keine besonderen Maßnahmen gegen genossenschaftliche Mieter mit besseren Einkommensverhältnissen eingeleitet wurden. Nun haben aber Bund und Kanton wiederholt darauf hingewiesen, daß nicht diese allgemeinen Überlegungen entscheidend sein dürfen. Es müsse vielmehr auf die Tatsache der hohen öffentlichen Beiträge und auf die richtige Verwendung dieser Mittel abgestellt werden. Es gehe nicht an, daß in den stark verbilligten Wohnungen Familien mit höheren Einkommen seien, während Wohnungsuchende mit wirklich kleinen Einkommen keine Wohnung finden. Der Stadtrat konnte sich dieser Erwägung nicht verschließen, die auch in den öffentlichen Diskussionen immer mehr Eingang fand. Auch das Büro für Notwohnungen machte wiederholt darauf aufmerksam, daß schon noch billigere Wohnungen da wären, daß sie aber von Familien besetzt seien, die sich eine teurere Neubaubehaltung wohl leisten könnten.

3. Das Reglement sucht zwischen diesen beiden Standpunkten eine Mittellösung zu finden. Es schafft zunächst eine angemessene Toleranzgrenze. Für den Bezug von Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues gelten bekanntlich behördlich vorgeschriebene Einkommensgrenzen; das Familienein-

kommen darf das Fünffache des Mietzinses zuzüglich 500 Fr. für jedes minderjährige Kind nicht überschreiten. Da seit dem Bezug der subventionierten Wohnungen die Einkommen vielfach gestiegen sind, so wird für die Anwendung des Reglementes eine neue erweiterte Grenze geschaffen. Alle Mieter mit Einkommen, die das Siebenfache des Jahresmietzinses nicht übersteigen, bleiben unbehelligt. Dabei wird vom Steuereinkommen ausgegangen, das um den Betrag von 600 Fr. für jedes minderjährige oder in Ausbildung stehende Kind reduziert wird, auch bildet ein maßgebliches Familieneinkommen von 9000 Fr. eine absolute untere Grenze.

4. Unter das Reglement fallen somit Familieneinkommen, die nach Abzug von je 600 Fr. pro Kind das Siebenfache des Mietzinses übersteigen. In diesem Falle wäre es grundsätzlich erwünscht, wenn die Wohnung einer Familie mit bescheidenerem Einkommen zur Verfügung gestellt werden könnte. Zur Vermeidung von Härten sieht jedoch das Reglement vor, daß der Mieter unter gewissen Vorbehalten gegen einen zusätzlichen Zins in der Wohnung verbleiben kann. Der Mehrzins beträgt einen Siebtel des über die Toleranzgrenze hinausgehenden Einkommensbestandteiles. Als Beispiel diene folgendes: Familieneinkommen des Mieters 13 500 Fr. Mit zwei Kindern beträgt das maßgebliche Einkommen 12 300 Fr. Die Toleranzgrenze beträgt bei 1400 Fr. Mietzins 9800 Fr. Die Überschreitung macht 2500 Fr. aus und ein Siebtel davon 357 Fr. Diesen Betrag hat der Mieter jährlich über den bisherigen Mietzins hinaus zu bezahlen.

5. Eine Lösung des Mietverhältnisses ist nicht zu umgehen, wenn das maßgebliche Einkommen das Zehnfache oder mehr des Mietzinses beträgt oder wenn ein ansehnliches Vermögen vorhanden ist, das die Abgabe einer subventionierten Wohnung ausschließt. Um auch hier unnötige Härten zu vermeiden, soll eine angemessene Liquidationsfrist eingeräumt werden.

6. Der Stadtrat hat das vorliegende Reglement unter dem Zwang der Verhältnisse erlassen. Er möchte wünschen, daß es von den Betroffenen mit Verständnis aufgenommen wird. Die zusätzlichen Zinse sollen ab 1. Oktober 1950 geleistet werden. Es ist zu hoffen, daß die betroffenen Mieter den Mehrzins freiwillig auf sich nehmen, damit die Genossenschaft von einer Kündigung des Mietvertrages absehen kann. Auch in den Fällen, da eine Auflösung des Mietverhältnisses nicht zu umgehen ist, und wo zuerst der Mehrzins erhoben wird, dürfte eine Verständigung über die Liquidationsfrist nicht ausgeschlossen sein. Zuständig für die Durchführung des Reglementes ist das Finanzamt, Büro für Wohnungsbau (Sekretär Otto Frey, Stadthaus, Zimmer 324).

Finanzamt der Stadt Zürich.

## **Der erste neue Lebenskostenindex**

Auf Ende April dieses Jahres ist der Index der Lebenshaltungskosten erstmals auf neuer Grundlage gerechnet worden. Die neue Methode besteht bekanntlich einmal darin, daß allgemein die durchschnittlichen Preisveränderungen zugrunde gelegt werden und daß die Zahl der in den Landesindex einbezogenen Hauptbedarfsgruppen von vier auf sechs erhöht wurde, indem zu den bisherigen neu die Gruppen *Reinigung* und *Verschiedenes* hinzukommen, was gleichzeitig den Einbezug weiterer Warengruppen erlaubte. Endlich dient als zeitliche Ausgangsbasis der August 1939 und wird die bis-

herige Doppelrechnung (1914 und 1939) fallen gelassen. Wie schon im Verlaufe der Vorberatungen angestellte Untersuchungen ergeben haben, weichen die Ergebnisse der neuen Methode von derjenigen der alten nur geringfügig ab. Das ist durch die neuesten Ermittlungen bestätigt worden. So wurde der Landesindex für Ende März nach der alten Methode mit 158,0 errechnet, während er nach der neuen Methode 158,1 betragen hätte. Für Ende April ergeben die neuen Berechnungen einen Totalindex von 157,5, was somit einen Rückgang um 0,6 Punkte oder um 0,4 Prozent aus-