

# Die künftige Wohnbauförderung in Stadt und Kanton Zürich

Autor(en): **Borschberg, H.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **27 (1952)**

Heft 9

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102418>

## **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.

Gesamtsubvention von 40 Prozent in die Vorlage aufgenommen wurde. Der Rest von 60 Prozent ist nach der Vorlage von den Mietern aufzubringen, wobei der Hausmeister für seine Wohnung gleich wie ein Mieter behandelt wird. Eine solche Belastung ist für den Großteil der Mieter untragbar. Man rechnet mit Baukosten von etwa 250 Franken pro Kopf. Eine vierköpfige Familie hätte also 600 Franken aufzubringen. Natürlich hängen die Kosten von der Ausführung ab. Dazu hat aber der Mieter, der nicht bei einer Genossenschaft wohnt, nichts zu sagen. Er hat nur zu bezahlen. Und weil er seinen Anteil abstottern muß, hat er auch noch die Zinsen für den noch nicht bezahlten Rest aufzubringen. In der Regel würden die Luftschutzbauten eine Mietzinserrhöhung von  $4\frac{1}{2}$  Prozent bringen, theoretisch für eine Amortisationszeit von 15 und mehr Jahren, je nach der Höhe des Mietzinses, wobei die Amortisationszeiten bei den Wohnungen mit den niedrigsten Mietzinsen am längsten wären. Die Begrenzung auf  $4\frac{1}{2}$  Prozent des Mietzinses würde aber illusorisch, sobald die Mietzinskontrolle aufgehoben wird. Sollte der Verfassungszusatz betreffend die Verlängerung der Preiskontrolle vom Volk verworfen werden, so gäbe es schon vom 1. Januar 1953 an keine Mietpreiskontrolle mehr. Der Verfassungszusatz würde voraussichtlich eine Verlängerung um vier Jahre bringen. Nachher könnten die Ver-

mieter die Mietzinse je nach der Lage auf dem Wohnungsmarkt erhöhen, so daß alle im Bundesbeschluß über den Einbau von Luftschutzräumen in bestehenden Häusern enthaltenen Bestimmungen zum Schutze der Mieter sinnlos würden.

Rechtlich stellt die Vorlage die auf den Mieter entfallenden Anteile dem Mietzins gleich. Ist also der Mieter nicht in der Lage, seine Rate zu bezahlen, so kann ihn der Hausbesitzer nicht nur betreiben, sondern ihn innert weniger Tage aus der Wohnung ausweisen lassen.

Der Mieter muß seinen Anteil erst vom Zeitpunkt der Erstellung der Luftschutzkeller an bezahlen. Es kann ihm darum passieren, daß er bei einem freiwilligen oder erzwungenen Wohnungswechsel mit der Amortisation der Kosten des Luftschutzkellers wieder vorn anfangen muß, nachdem er in der alten Wohnung schon einen beträchtlichen Teil abbezahlt hat. Zieht er in eine Neuwohnung um, so bezahlt er hier auf alle Fälle den durch die Luftschutzbauten erhöhten Mietzins.

Der zur Abstimmung vorliegende Bundesbeschluß bringt also nicht nur für einen großen Teil der Mieter eine *untragbare Belastung*, er ist auch nicht genügend durchdacht. Darum empfahl die Delegiertenversammlung unseres Verbandes, die *Vorlage abzulehnen*.  
Gts.

## Die künftige Wohnbauförderung in Stadt und Kanton Zürich

Seit Ende 1949 leistet der Bund keine Beiträge mehr an die Förderung des Wohnungsbaues. Im Kanton Zürich war das Gesetz über die zusätzliche Förderung des Wohnungsbaues vom 26. März 1950 auf die Jahre 1950 und 1951 beschränkt, ebenso in der Stadt Zürich der Beschluß der Gemeinde vom 29. Januar 1950. Die Kredite von Stadt und Kanton sind seit Ende 1951 erschöpft. Gegenwärtig stehen überhaupt keine öffentlichen Mittel zur Unterstützung des Wohnungsbaues mehr zur Verfügung.

In der *bevorstehenden Volksabstimmung* vom 5. Oktober 1952 werden die Stimmberechtigten von Stadt und Kanton darüber entscheiden, ob der gemeinnützige Wohnungsbau auch in den nächsten Jahren mit öffentlicher Finanzhilfe gefördert werden soll. Der Entscheid wird von weittragender sozialpolitischer und volkswirtschaftlicher Bedeutung sein, denn die Bekämpfung der immer noch scharfen Wohnungsnot und der Kampf gegen die Mietzinssteigerungen werden noch für längere Zeit zu den größten Sorgen in den Städten Zürich und Winterthur, aber auch in zahlreichen Landgemeinden gehören.

### Rückblick

Die Förderung gesunder und billiger Wohnungen gehört schon seit fünfzig Jahren zu den wichtigsten sozialpolitischen Aufgaben des Gemeinwesens. Als die Wohnungsnot nach der Jahrhundertwende immer größer wurde und der Leerwohnungsstand auf weniger als 0,5 Prozent sank, wurde dieser Grundsatz in die Gemeindeordnung vom Jahre 1907 aufgenommen. Seither haben die Bevölkerung und die Behörden der Stadt Zürich stets großes Verständnis für die Notwendigkeit gesunder Wohnverhältnisse gezeigt. Dieses Ziel wurde

zunächst vor allem durch den Bau kommunaler Wohnungen angestrebt. Vom Jahre 1920 an trat dann die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch öffentliche Finanzhilfe in den Vordergrund.

Der Erste Weltkrieg verursachte eine langandauernde, große Wohnungsnot. Der Leerwohnungsstand sank im Jahre 1917 unter 0,1 Prozent und erreichte erst im Jahre 1931 wieder mehr als 1 Prozent. Von 1920 bis 1933 leistete die Gemeinde an die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues Beträge von insgesamt rund 71,5 Millionen Franken; außerdem beteiligten sich Bund und Kanton im gleichen Zeitraum mit insgesamt rund 11,7 Millionen Franken Staatsbeiträgen. Mit dieser großzügigen öffentlichen Finanzbeihilfe wurden in Zürich mehr als 8000 Wohnungen erstellt, das heißt nahezu gleich viel wie im privaten Wohnungsbau.

Auch der Zweite Weltkrieg brachte eine Verschärfung der Lage auf dem Wohnungsmarkt, namentlich durch die starke Bevölkerungszunahme. In der Stadt Zürich ist die Wohnbevölkerung von 336 400 Einwohnern im Jahre 1941 bis heute auf über 400 000 angewachsen. In Winterthur betrug die Bevölkerungszunahme von 1941 bis 1950 nahezu 14 Prozent. Aber auch in mehr als 50 Landgemeinden des Kantons hat die Wohnbevölkerung um mehr als 15 Prozent zugenommen. Im ganzen Kanton sank der Leerwohnungsstand auf früher nie gekannte Minima. Vom Jahre 1941 an betrug er sowohl in Zürich und Winterthur als in den Landgemeinden stets weniger als 1,0 Prozent, in den Jahren 1946 bis 1949 sogar unter 0,1 Prozent. Der private Wohnungsbau war nicht in der Lage, die rapid ansteigende Wohnungsnachfrage auch nur annähernd zu befriedigen. Von 1941 bis 1950 sind in Zürich nur 10 411 private Wohnungen erstellt worden, während es im

vorangegangenen Jahrzehnt (1931—1941) trotz dem damaligen Wohnungsüberfluß 18 761 Wohnungen waren. Die katastrophale Lage auf dem Wohnungsmarkt konnte deshalb nur mit öffentlicher Hilfe wirksam bekämpft werden. Diese Einsicht hat das Zürchervolk in wiederholten Abstimmungen eindringlich erwiesen. Von 1942 bis 1949 hat die öffentliche Hand (Bund, Kanton und Gemeinden) im Kanton Zürich Barbeträge in der Höhe von rund 231 Millionen Franken sowie Darlehen mit und ohne Zins von rund 100 Millionen Franken erbracht. Die Leistungen des Kantons von rund 106 Millionen Franken verteilen sich auf die Städte Zürich und Winterthur und die Landgemeinden wie folgt:

Stadt Zürich	Fr. 54 467 153.—
Stadt Winterthur	Fr. 11 254 800.—
Landgemeinden	Fr. 40 557 851.—

Dank diesen staatlichen Unterstützungen konnte die Wohnungsproduktion auch in den finanzschwachen Gemeinden erfreulich gesteigert werden. Seit den Jahren 1940/41 hat sich der Wohnungsbau in den Landgemeinden verzehnfacht. Diese Tatsachen dürfen bei der bevorstehenden Abstimmung über die kantonale Vorlage nicht außer acht gelassen werden.

Mit diesen öffentlichen Mitteln sind große Leistungen vollbracht worden, an denen die Wohnbaugenossenschaften bedeutenden Anteil haben. In der Stadt Zürich ist heute jede fünfte Wohnung eine genossenschaftliche Wohnung, die den Erfordernissen der Gesundheit und Hygiene und einer angemessenen Wohnkultur Rechnung trägt. Ihr Mietzins wird nicht nach dem Profitstandpunkt, sondern auf Grund der Selbstkosten errechnet. Die Mietpreise des gemeinnützigen Wohnungsbaues sind für die werktätige Bevölkerung und auch für kinderreiche Familien tragbar. Die vollbrachten Leistungen erfüllen die Zürcher Bevölkerung zu Recht mit Stolz und Genugtuung. Die zahlreichen ausländischen Fachleute äußern immer wieder ihre Anerkennung und Bewunderung.

Trotz der großen Steigerung der Wohnungsproduktion in den letzten Jahren ist

#### *die gegenwärtige Lage auf dem Wohnungsmarkt*

nach wie vor sehr ernst. Die Städte Zürich und Winterthur und zahlreiche Landgemeinden leiden noch immer unter einer scharfen Wohnungsnot. Der Leerwohnungsstand ist mit weniger als 0,1 Prozent immer noch gänzlich ungenügend. Dazu kommt, daß die Mietzinse der leeren Wohnungen für die werktätige Bevölkerung meist unerschwinglich sind. Von den am 1. August 1952 in der Stadt Zürich gemeldeten leeren Wohnungen weisen nur 15 einen Mietzins unter 2000 Franken und weitere 20 einen solchen bis 2500 Franken auf. Die übrigen 121 Wohnungen haben mehr als 2500 Franken Mietzins, davon 25 sogar mehr als 4000 Franken. Ähnlich liegen die Verhältnisse in Winterthur und in den Landgemeinden. Dieser Mangel an billigen Wohnungen geht auch daraus hervor, daß im Kanton Zürich immer noch 454 Notwohnungen und Wohnungen in Baracken bewohnt werden, die dringend durch hygienisch gesunde, einwandfreie Wohnungen ersetzt werden sollten. Diese Notwohnungen verteilen sich sowohl auf die Städte Zürich (240) und Winterthur (48) als auch auf die Landgemeinden (166). Schwere Besorgnis verursacht den betroffenen Mietern auch der Abbruch von Altwohnungen. Im Kanton Zürich sind im Jahre 1950 doppelt so viele Altwohnungen durch Abbruch oder Brand abgegangen als noch im Jahre 1948. In letzter Zeit werden auch immer häufiger Altwohnungen in teure Appartements (Kleinwohnungen) mit entsprechend höheren Mietzinsen umgebaut. Den betroffenen Mietern bleibt in allen diesen Fällen nur die aussichtslose

Suche nach einer anderen billigen Wohnung und mangels solcher der Bezug einer teureren übrig. Bei den Wohnbaugenossenschaften hält denn auch die Nachfrage unvermindert an, und ihre Neubauten sind regelmäßig längst vor Vollendung restlos vermietet.

Diese unerfreuliche Situation wird auch durch

#### *die künftige Entwicklung*

in den nächsten Jahren nicht behoben. Trotz anhaltender Wohnungsnot ist bereits ein Nachlassen in der privaten Wohnbautätigkeit feststellbar. Seit Jahresbeginn bis 1. August 1952 sind in den 42 größeren Städten der Schweiz mit mehr als 10 000 Einwohnern nur noch 8541 Baubewilligungen erteilt worden gegenüber 10 822 im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Der rapide Rückgang ist besonders im Juli 1952 ersichtlich, in dem nur noch 1072 Baubewilligungen gegenüber 1535 im Juli 1951 erfolgten. Dabei muß stets vor Augen gehalten werden, daß auch zahlreiche private Neubauten für Leute mit bescheidenem Einkommen keine Besserung des Wohnungsmarktes darstellen, da die hohen Mietzinse für sie unerschwinglich sind. Eine wirksame Besserung kann für die Arbeiter und Angestellten nur erreicht werden, wenn auch in den nächsten Jahren in bedeutendem Umfang billige Wohnungen erstellt werden. Dies ist aber ohne öffentliche Finanzbeihilfe unmöglich, auch wenn unter besonders günstigen Umständen und ohne jegliche Gewinnabsicht private Wohnungen ausnahmsweise zu billigen Mietzinsen erstellt werden könnten.

Die Gegner der beiden Vorlagen vom 5. Oktober 1952 beabsichtigen, den gemeinnützigen genossenschaftlichen und den kommunalen Wohnungsbau durch den privaten zu verdrängen, wobei ausschließlich teure Wohnungen auf den Markt gelangen würden. Die billigen Altwohnungen würden immer seltener und deshalb eine Anpassung ihrer Mietzinse an die höheren Neubaumietzinse in immer weiteren Volkskreisen als gerecht empfunden. Diese Tendenzen sind in der Bundesversammlung anlässlich der Beratungen über die Weiterführung der Preis- und Mietzinskontrolle nach Ende 1952 deutlich zum Ausdruck gekommen, ist doch sogar von den Gegnern einer weiteren Mietzinskontrolle zugestanden worden, daß die Mietzinse der Altwohnungen um 20 bis 40 Prozent erhöht würden. In diesem weiteren Rahmen kann am unmittelbaren Interesse aller Mieter am Ausgang der Volksabstimmung vom 5. Oktober 1952 nicht gezweifelt werden. *Beide Vorlagen bezwecken auf verschiedenen Wegen die weitere Schaffung billiger und gesunder Wohnungen.*

#### *Die kantonale Vorlage*

sieht allerdings nur noch bescheidene staatliche Leistungen vor. Es werden keine Subventionen mehr gewährt, sondern nur noch grundpfandversicherte, rückzahlbare Darlehen bis zum Gesamtbetrag von 8,5 Millionen Franken. Die Darlehen werden zinsfrei oder zu niedrigem Zinsfuß gewährt. Der Staat trägt eine finanzielle Belastung nur, wenn auf den gewährten Darlehen ein Verlust an Zinsen oder Kapital eintreten würde. Bis heute sind aber auf den seit dem Jahre 1950 gewährten Darlehen weder Zins- noch Kapitalverluste eingetreten. In der Weisung an die Stimmberechtigten wird denn auch anerkannt, daß die jährliche Belastung voraussichtlich in einem bescheidenen Rahmen bleiben wird. Trotzdem kann mit diesen Darlehen der gemeinnützige Wohnungsbau wirksam unterstützt werden; der Gesamtbetrag wird zur Förderung von rund 1500 Wohnungen ausreichen. Die Mietzinse werden dadurch ebenso ermäßigt, wie wenn Subventionen von 10 Prozent im sozialen und 5 Prozent im allgemeinen Wohnungsbau gewährt würden. Die bescheidene Vorlage wird vom Regierungsrat wie

vom Kantonsrat zur Annahme empfohlen, wobei auch von bürgerlicher Seite anerkannt wurde, daß der Leerwohnungsstand noch völlig ungenügend und der private Wohnungsbau nicht in der Lage sei, genügend billige Wohnungen zu erstellen. Die Absicht, ganz billige Wohnungen zu erstellen, die für kinderreiche Familien mit niederem Einkommen zu reservieren wären, wird in der

#### *kommunalen Vorlage*

betreffend die Motion über den Bau von 1000 kommunalen Wohnungen verwirklicht. Danach soll der Mietzins der Wohnungen dem dringenden Bedürfnis der weniger begüterten Bevölkerung nach billigen Wohnungen Rechnung tragen, wofür dem Stadtrat zur notwendigen Abschreibung der Baukosten ein Kredit von 20 Millionen Franken gewährt werden soll. Die von nahezu 17 000 Stimmberechtigten eingereichte Motion geht von der richtigen Annahme aus, daß die noch immer herrschende Wohnungsnot nur mit öffentlicher Finanzhilfe wirksam bekämpft werden kann. In der Weisung an die Stimmberechtigten wird denn auch anerkannt, daß die rasche Erstellung einer größeren Anzahl möglichst billiger Wohnungen eine dringliche Aufgabe ist. Auch die Gegner der Vorlage im Gemeinderat haben das Bedürfnis nach mindestens 400 billigen Wohnungen im sozialen Wohnungsbau bejaht. Die dabei bekanntgegebene Absicht, auf privater Grundlage in Form einer Stiftung weitere 600 billige Wohnungen zu bauen, kann bei der anhaltenden Wohnungsnot nur begrüßt werden. Die Stadt Zürich hat aber einen Bedarf von 2000 bis 3000

billigen Wohnungen. Deshalb ist die vorgesehene Schaffung von 1000 billigen Wohnungen so oder so dringend. Ein Fünftel derselben soll für Altersbeihilfebezügler reserviert werden. Tatsächlich ist die Schaffung billiger und gesunder Kleinwohnungen für minderbemittelte Betagte ein besonders dringendes Bedürfnis. Mit Genugtuung darf die kürzlich geschaffene Alterssiedlung «Espanhof» mit 127 Einzimmerwohnungen zu den großen sozialen Leistungen der Stadt gezählt werden; die Aktivbürgerschaft hat dieser Stiftung seinerzeit am 1. Oktober 1950 mit einem erdrückenden Mehr von 47 031 gegen 8919 Stimmen einen Gründungskredit von 1 595 000 Franken gewährt. Die kommunale Vorlage bietet die Möglichkeit, diesen bescheidenen und doch so erfreulichen Anfang weiterzuführen, um auch den Betagten die für sie besonders drückende Wohnungsnot zu lindern. Auch die kommunale Vorlage kann deshalb zur Annahme empfohlen werden. Zu bedauern ist höchstens, daß gleichzeitig mit der kantonalen Vorlage nicht auch der Gegenvorschlag des Stadtrates zur Motion vorgelegt werden kann, welcher nach der bisherigen, bewährten Praxis neben der Schaffung kommunaler Wohnungen auch die Förderung des gemeinnützigen allgemeinen und sozialen Wohnungsbaues vorsah. Diese Aufgabe kann nur durch Annahme des kantonalen Gesetzes erfüllt werden.

*Die zürcherische Bevölkerung hat für diese Probleme seit jeher ein hohes soziales Verständnis bewiesen. Die Verwerfung der beiden Vorlagen müßte als schwerer sozialer Rückschritt empfunden werden, und dies in einer Zeit erdrückender Wohnungsnot.*  
Dr. H. Borschberg.

## DIE GENOSSENSCHAFTSIDEE MARSCHIERT

### Nachlese zum Genossenschaftstag

Das Wetter war dem Genossenschaftstag nicht gerade wohlgesinnt. An vielen Orten mußten Veranstaltungen, die im Freien vorgesehen waren, in geschlossene Räumlichkeiten verlegt werden, was ihrem frischen, frohen Charakter da und dort etwas Abbruch tat. Vor allem aber kamen die Kinder nicht überall so zu ihrem Recht, wie es geplant und seit Jahren zur selbstverständlichen Gewohnheit geworden war. Es wäre aber eine schiefe Darstellung des genossenschaftlichen Feiertages, wollte man nun behaupten, der Genossenschaftstag sei wegen eines Fasses voll Regen zur Gänze ins Wasser gefallen. Das Gegenteil dürfte richtig sein: Er wurde vor allem für die Erwachsenen zu einer in viel stärkerem Maße besinnlichen Angelegenheit. Die mannigfachen äußeren Eindrücke fielen zum großen Teil dahin, die Teilnehmer an den verschiedenen Veranstaltungen waren auch für ernstere Gedankengänge und bewußt gestaltete Feiern aufnahmefähiger.

Es wäre ein müßiges Unterfangen, alle die Veranstaltungen aufzuzählen, die auch nur in einer Stadt durchgeführt oder geplant wurden, von den Spielnachmittagen der Kinder zum weitgezogenen Ausflug der Erwachsenen, von der Darbietung musikalischer Hochgenüsse bis zum scherzhaft-ernsten Kabarett mit einem Dutzend und mehr Nummern, vom Ringelreihen der ganz Kleinen bis zum «Samba» der Freinacht. Ja selbst

die Spanischbrötli-Bahn erstand wieder einmal aus ihrem Jahrhundert Schlaf und beförderte Kleine und Große in einem 14-Stunden-Betrieb. Was will man noch mehr?

Und doch gab es noch ein mehreres: die gewichtigen und ernsten Worte, die von sachkundigen Rednern gesprochen wurden und ohne Zweifel auf guten Boden gefallen sein dürften. Da wurden Reminiszenzen aus der Geschichte unseres Landes wie derjenigen der Genossenschaftsbewegung vorgebracht, es wurde auf die Pionierzeit auch unserer Bestrebungen hingewiesen, es wurde die genossenschaftliche Demokratie gepriesen, und es wurde ermuntert und gemahnt, unsere genossenschaftlichen Güter hochzuhalten und sie nicht durch alle Arten von Truggebilden in ihrer Existenz gefährden zu lassen. Man geht sicher nicht fehl, wenn man behauptet: gerade in solcher feiertäglicher Umrahmung hat eine Rede doppeltes Gewicht und wird sie besser haften bleiben.

Und das ist denn auch der Sinn unserer Feiern: nicht das Feiern an sich ist uns wichtig; wir feiern, um erneut unsere Bereitwilligkeit zu genossenschaftlichem Tun zu bekunden und uns erneut zur Genossenschaft zu bekennen. Möge der diesjährige Genossenschaftstag zu dieser guten Art von Feiern gehört haben. Str.