

# Die Wohnbaupolitik der Stadt Zürich

Autor(en): **Peter, Jakob**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **28 (1953)**

Heft 10

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102582>

## **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.

# Volksinitiative zum Schutze der Mieter und Konsumenten

Der gutbesuchte Gewerkschaftskongreß in Interlaken beschloß einstimmig, eine Volksinitiative zum Schutze der Mieter und Konsumenten zu lancieren. Die Initiative hat folgenden Wortlaut:

Die unterzeichneten stimmberechtigten Schweizer Bürger verlangen die Ergänzung der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft durch folgenden Zusatz:

## Art. 1

Der Bund trifft im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Maßnahmen zur Sicherung der Kaufkraft und zum Schutze gegen die Teuerung.

## Art. 2

Die Preise und Margen für Waren, industrielle und gewerbliche Leistungen sowie die Miet- und Pachtzinse sind zu überwachen.

## Art. 3

Treten erhebliche Störungen in den Marktverhältnissen ein oder wird die Preisbildung durch staatliche Schutzmaßnahmen beeinflusst, so sind zur Verhinderung unangemessener Preise und Margen von für das Inland bestimmten Waren sowie gewerblichen und industriellen Leistungen Höchstpreisvorschriften zu erlassen und nötigenfalls Preisausgleichsmaßnahmen zu treffen.

## Art. 4

Die Mietzinse der Wohnungen und Geschäftsräume dürfen ohne behördliche Genehmigung nicht über den am 31. Dezember 1953 zulässigen Stand erhöht werden. Von der Mietzinskontrolle ausgenommen sind die nach dem 31. Dezember 1948 bezugsbereit gewordenen Neubauten sowie die möblierten Einzelzimmer und Ferienwohnungen.

## Art. 5

Die Mietzinse dürfen nicht höher festgesetzt werden, als zur Deckung der normalen Hausbesitzlasten, zu einer angemessenen Verzinsung des in der Liegenschaft investierten Kapitals und der seitherigen wertvermehrenden Verbesserungen erforderlich ist. Dabei sind bei vor dem Jahre 1940 errichteten Bauten der Vorkriegswert, bei später errichteten die branchenüblichen Erstellungskosten einzusetzen.

## Art. 6

Die Mietzinskontrolle kann schrittweise abgebaut werden, wenn ein nach Wohnungsgröße und Preislage genügender Leerbestand an Mietobjekten vorhanden ist. Zeitpunkt und Ausmaß der Lockerung sind so zu wählen, daß die Lebenshaltungskosten und Einkommensverhältnisse nicht nachteilig beeinflusst werden.

## Art. 7

Zum Schutze der Mieter ist das Kündigungsrecht einzuschränken.

## Art. 8

Der Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bedarf der behördlichen Genehmigung:

- a) wenn der am 31. Dezember 1953 geltende Stand erhöht werden soll;
- b) wenn Grundstücke seit dem 31. Dezember 1953 erstmals verpachtet werden.

## Art. 9

<sup>1</sup> Der Bundesrat erläßt die erforderlichen Ausführungsvorschriften.

<sup>2</sup> Die Kantone und Wirtschaftsverbände können zur Mitarbeit herangezogen werden.

<sup>3</sup> Auf dem Gebiet der Miet- und Pachtzinskontrolle können einzelne Befugnisse an die Kantone übertragen werden.

## Art. 10

Die vorstehenden Bestimmungen treten am 1. Januar 1955 in Kraft und gelten bis 31. Dezember 1960.

\*

Der Zentralvorstand unseres Verbandes begrüßt die Initiative und hat in seiner Sitzung vom 10. Oktober beschlossen, sie nach Kräften zu unterstützen.

## Die Wohnbaupolitik der Stadt Zürich

Von Jakob Peter, Stadtrat, Zürich

Die Behörden der Stadt Zürich befassen sich schon seit 1907 mit dem Problem des Wohnungsbaues. Neben der privaten Initiative war die öffentliche Tätigkeit besonders in Zeiten des Wohnungsmangels und der Teuerung von großer Bedeutung.

Die Stadt zählt heute bei rund 400 000 Einwohnern etwa 121 000 Wohnungen, wovon 25 000 von den Baugenossenschaften oder von der Stadtgemeinde erstellt wurden.

### 1. Die Tätigkeit der Baugenossenschaften

Das Bodenkreditwesen ist in der Schweiz gut organisiert. Die ohne weiteres erhältliche erste Hypothek deckt bis zu 65 Prozent der Baukosten. Schwieriger ist es, den Rest des nötigen Kapitals zu beschaffen. Im Jahre 1924 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich beschlossen, den Baugenossenschaften in Form einer zweiten Hypothek Darlehen im Rahmen von 65 bis 94 Prozent der Anlagekosten zu gewähren. Der

Rest von 6 Prozent bildet das Eigenkapital der Genossenschaften, und zwar sind 5,4 Prozent davon in Form von Anteilscheinen von den Genossenschaftern und 0,6 Prozent von der Stadt aufzubringen. Durch diese Beteiligung am Eigenkapital erwirbt die Stadt die gleichen Rechte, wie sie jedem andern Genossenschafter zustehen.

Auf dieser Basis wurden bis heute von mehr als 90 Genossenschaften rund 23 000 Wohnungen erstellt. Zahlreichen kleinen Genossenschaften mit 100 bis 200 Wohnungen stehen einige große mit 1000 bis 2400 Wohnungen gegenüber. Nach den statutarischen Bestimmungen, deren Genehmigung sich die Stadt vorbehält, sind die Genossenschaften politisch und konfessionell neutral. Ihr Vorstand setzt sich aus Mitgliedern aller sozialen Schichten und aller politischen Parteien zusammen.

Die Genossenschaften entwickeln eine sehr fruchtbare Tätigkeit. Sie legen ihre Bauprogramme selbst fest und arbeiten

Projekte aus, die ihren Bedürfnissen entsprechen. Sie bauen gesunde, wenn auch im allgemeinen einfache Wohnungen mit Grünflächen, Kinderspielwiesen, Kindergärten, Versammlungssälen und Verkaufsläden. Ihre Wohnkolonien geben den Außenquartieren einen modernen und gefälligen Anblick. Ungefähr 5 Prozent der Genossenschaftswohnungen umfassen zwei Zimmer, 65 Prozent drei Zimmer und 30 Prozent vier oder fünf Zimmer. Die Küche wird nicht als Wohnraum mitgezählt. Von der Gesamtsumme an Wohnungen befinden sich 80 Prozent in zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, der Rest in Einfamilienhäusern.

Die von der Stadt dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung gestellten Mittel gehören der Pensionskasse der städtischen Angestellten. Die ausgeliehenen Beträge belasten die Baugenossenschaften mit einer Annuität von 5 bis 6 Prozent, wovon 3,5 Prozent auf die Verzinsung und der Rest auf die Abtragung der Kapitalschuld entfallen. Die Garantie der Stadtgemeinde sichert die Pensionskasse vor Verlusten, die aus der Gewährung von Darlehen entstehen könnten; dabei darf erwähnt werden, daß solche Verluste bisher nicht eingetreten sind. Diese Art der Verwendung des Kassenvermögens ist ein Akt der Solidarität, der den Interessen beider Teile entspricht. Die Pensionskasse verfügt über eine interessante Anlagemöglichkeit, während die Baugenossenschaften Mittel erhalten, die sonst in diesem Ausmaß nicht erhältlich wären.

Mit der starken Beteiligung hat sich die Stadt in den Genossenschaften einen starken Einfluß gesichert. So besitzt sie zum Beispiel das durch Grundbucheintragung sichergestellte Recht zur Genehmigung der vorgesehene Mietzinse. Die Wohnungen müssen in erster Linie an Familien mit Kindern vermietet werden. Der Stadtrat ordnet in den Vorstand jeder Baugenossenschaft einen Vertreter ab. Das Rechnungswesen der Baugenossenschaften wird jedes Jahr von einem Revisor des Finanzamtes geprüft, der zuhanden der Generalversammlung der Genossenschaft einen schriftlichen Revisionsbericht ausarbeitet. Die Wohnungen bleiben Eigentum der Genossenschaft; eine Ausnahme bilden nur die Einfamilienhäuser, die in einigen Fällen von den Mietern erworben werden können. Diese Möglichkeit ist jedoch bisher wenig benutzt worden. Wenn sich die Genossenschaften nicht an die aufgestellten Vorschriften halten, so besitzt die Stadt das Recht, die erstellten Bauten zum Selbstkostenpreis zu erwerben, was bis heute noch nie nötig war.

Ziel der Genossenschaften ist es, die Wohnungen so zu vermieten, daß die Zinse dem Einkommen ihrer Mieter entsprechen; sie sollen in der Regel 20 Prozent desselben nicht übersteigen. Ein qualifizierter Arbeiter verdient heute ungefähr 600 Franken im Monat. Vor dem Krieg konnten Drei- und Vierzimmerwohnungen mit einem monatlichen Mietzins von 100 bis 120 Franken erstellt werden. Dies war jedoch nicht mehr möglich, als während und nach dem Krieg die Baukosten um 50 Prozent bis 100 Prozent stiegen. Die Behörden sahen sich zum teilweisen Ausgleich der Teuerung gezwungen, Beiträge à fonds perdu auszurichten. Je nach den vorhandenen Mitteln und der Art der zu erstellenden Wohnungen schwankten diese Zuschüsse zwischen 10 und 35 Prozent der Baukosten. Größere Subventionen wurden dem sozialen Wohnungsbau für Familien mit kleinem Einkommen ausgerichtet, das heißt mit Einkommen bis zu 9000 Franken pro Jahr mit Zuschlägen von 500 Franken für jedes Kind.

## 2. Der kommunale Wohnungsbau

So groß auch die Vorteile der Baugenossenschaften sind, so können sie doch nicht allen Bedürfnissen dienen. Mitglieder der Genossenschaften sind im allgemeinen die Familien qua-

lifizierter Arbeiter oder Angestellter, die einen gewissen Wohnstandard verlangen und in der Lage sind, innert einiger Jahre ihr Anteilscheinkapital von 1000 bis 2000 Franken einzuzahlen.

Daneben gibt es aber noch Familien, die aus dem einen oder andern Grund über ein bescheideneres Einkommen verfügen und auf eine ausgesprochen billige Wohnung angewiesen sind; sie können sich auch nicht an den Baukosten beteiligen. Für diese Familien hat die Stadt bisher ungefähr 2000 kommunale Wohnungen erstellt. Die Ausstattung dieser Wohnungen ist im allgemeinen einfacher als jene des genossenschaftlichen Wohnungsbaues. So besteht an Stelle eines Badzimmers nur eine Badegelegenheit in der Waschküche. Die in den letzten Jahren erbauten kommunalen Wohnungen sind jedoch besser ausgebaut; sie verfügen in der Regel auch über Badezimmer, und die Waschküchen sind mit elektrischen Apparaten ausgerüstet. Man ist sich klar geworden, daß diese Installationen auch für die weniger zahlungskräftigen Mieter — meist Arbeiterfamilien, bei denen auch die Frau erwerbstätig ist — keinen Luxus bilden. Um trotzdem möglichst niedrige Mietzinse zu erzielen, unterstützt man die Erstellung solcher Wohnungen mit noch größeren Beiträgen als bis anhin.

Der Mietzins für eine kommunale Wohnung von drei Zimmern mit Küche beträgt im Mittel 65 bis 80 Franken in den Vorkriegsbauten und 100 Franken in den seit 1945 erstellten Wohnhäusern. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist sehr groß, sie sind deshalb den finanziell schwächsten Bevölkerungskreisen vorbehalten. Eine kürzlich durchgeführte Untersuchung hat ergeben, daß in den erwähnten kommunalen Wohnungen 6 Prozent Angestellte, 36 Prozent qualifizierte Arbeiter, 45 Prozent ungelernete Arbeiter und 13 Prozent Witwen oder Personen mit unbestimmtem Beruf wohnen.

## 3. Maßnahmen zugunsten kinderreicher Familien

Untersuchungen über die Wohnverhältnisse von Familien mit drei und mehr Kindern haben seit Jahren gezeigt, daß viele solche Familien in Kleinwohnungen mit ungenügender Zimmerzahl wohnen. Daher hat die Stadt unter der Bezeichnung «Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien» eine öffentlich-rechtliche Körperschaft geschaffen und mit einem Stiftungskapital dotiert, die bisher 235 Wohnungen und Einfamilienhäuser erstellt, die in allen Teilen den Bedürfnissen der kinderreichen und auf billige Mieten angewiesenen Bewohner entsprechen. Außerdem richtet die Stiftung an 1700 Familien, das heißt ungefähr einen Drittel aller kinderreichen Familien, monatliche Mietzinszuschüsse — Wohnungsbeihilfen genannt — von 25 bis 50 Franken aus, um die von diesen Familien zu bezahlenden Mietzinse auf ein erträgliches Maß zu senken. Dank diesen Zuschüssen sind diese Familien in der Lage, größere und besser ausgestattete Wohnungen zu belegen, die sie finanziell nicht stärker belasten als eine Kleinwohnung.

## 4. Maßnahmen zugunsten betagter Einwohner

Die Stadt Zürich hat auch eine «Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner» geschaffen. Diese Körperschaft erstellte eine erste Wohnkolonie mit 124 Einzimmerwohnungen mit Küche. Die Stiftung kann außerdem die Baugenossenschaften beim Bau von Alterswohnungen finanziell unterstützen. Bereits haben denn auch einige Baugenossenschaften eine Anzahl solcher Wohnungen im Rahmen ihrer Wohnkolonien erstellt.

Die verschiedenen Maßnahmen der Stadt in den letzten 40 Jahren haben zu guten Wohnverhältnissen wesentlich beigetragen und mitgeholfen, die unerfreulichen Auswirkungen der Wohnungsnot, wie sie in andern Städten eintraten, zu mildern. Im besondern ist festzuhalten, daß trotz der starken Zu-

nahme der Bevölkerung die Wohndichte keine beunruhigenden Formen angenommen hat. Bei einem Mittel von 1,1 Personen pro Wohnraum liegt die Wohndichte in der Stadt Zürich sehr nahe bei dem von Wohnungshygienikern errechneten Optimum

von 1,0 Personen pro Wohnraum. Die genossenschaftlichen und kommunalen Wohnkolonien mit den von der Stadt geförderten Grünzügen bewahren unserer Jugend den Kontakt mit der Natur und sichern ihr eine gesunde Entwicklung.

## WOHNUNGSBAU TUT NOT

### Für die Förderung des Baues billiger Wohnungen

An einer von der Sozialdemokratischen Partei der Schweiz einberufenen und stark besuchten Konferenz, die speziell dem Wohnungsproblem gewidmet war, wurde nach Referaten eines Vertreters aus der deutschen und eines Vertreters aus der welschen Schweiz und anschließender Diskussion folgender Beschluß gefaßt:

«Die Konferenz stellt fest, daß die während einiger Jahre erfolgte Förderung des Wohnungsbaues bedeutende Erfolge erzielt hat. Ohne sie und ohne den Einsatz leistungsfähiger Baugenossenschaften wäre es in der Nachkriegszeit zu einer eigentlichen Wohnungskatastrophe gekommen. Die Wohnungsförderung wurde jedoch verfrüht abgebrochen, und heute besteht immer noch ein drückender Mangel an Wohnungen zu Mietzinsen, die dem Einkommen der Arbeiter und der Angestellten und der Familie mit mehreren Kindern angemessen sind.

Die Konferenz begrüßt die Initiative des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes zum Schutz der Mieter und Konsumenten. Eine Lockerung der Schutzbestimmungen für die Mieter kann erst verantwortet werden, wenn ein ausreichender Vorrat an billigen Wohnungen vorhanden ist. Um diese Voraussetzung zu schaffen, die auch zur Sicherung des Realeinkom-

mens der Arbeitnehmer und der Mieter notwendig ist, erscheint eine nochmalige Aktion zur Förderung insbesondere des sozialen Wohnungsbaues unerlässlich.

Die Konferenz erachtet die Einleitung von *Maßnahmen* als notwendig, wie:

1. Vorbereitung eines erneuten parlamentarischen Vorstoßes durch die sozialdemokratische Fraktion der Bundesversammlung für eine nochmalige, wenn auch im Ausmaß beschränkte Wohnbauaktion des Bundes.

2. Vermehrte Ausnützung der Möglichkeit, unter Garantie des Bundes, der Kantone und größerer Gemeinden anlagebereite Mittel des AHV-Fonds für die Förderung des Wohnungsbaues einzusetzen.

3. Prüfung der Frage einer Volksinitiative zur Änderung oder Ergänzung der Wirtschaftsartikel der Bundesverfassung im Sinne einer Verpflichtung zur Erhaltung eines ausreichenden Vorrates an billigen Wohnungen.

Die Konferenz richtet vorweg an alle Kantonalparteien und Sektionen der SPS den dringenden Appell, alle vorhandenen Möglichkeiten zur Erzielung eines vermehrten Angebotes an gesunden Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen auszunützen.»

gk

### Vorstoß für den sozialen Wohnungsbau

Nationalrat Paul Steinmann und Mitunterzeichner haben im Nationalrat am 21. September 1953 folgendes *Postulat* eingereicht:

In vielen Gegenden unseres Landes, namentlich aber in den größeren Orten und den Städten, besteht unbestreitbar noch immer ein ausgeprägter Mangel an Wohnungen zu Preisen, die für die heutigen Einkommen großer Kreise von Arbeitern, Angestellten und Beamten tragbar sind.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben deutlich gezeigt,

daß die private Bauwirtschaft diesen Mangel nicht zu beheben vermag.

Nach der Bundesverfassung Artikel 34quinquies ist der Bund «befugt, auf dem Gebiete des Siedlungs- und Wohnungswesens Bestrebungen zugunsten der Familie zu unterstützen».

Der Bundesrat wird darum eingeladen, beförderlichst den eidgenössischen Räten eine Vorlage zur Förderung des Baues von guten Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen zu unterbreiten.

### Die Bundesstadt im Kampf gegen die Wohnungsnot

Auf Grund einer sozialdemokratischen Motion hat der bernische Gemeinderat unlängst einen Plan über die Beschaffung von 300 billigen Wohnungen für obdachlose Mieter mit bescheidenem Einkommen ausgearbeitet. Entsprechend der Anregung der Motion wird dafür der Weg der *Garantierung billigen Geldes* beschritten, der sich als sehr wirksam erweist. Die beiden ersten Hypotheken werden durch die jeweiligen Baugesellschaften — Aktiengesellschaften oder Genossenschaften — zum üblichen Ansatz von 3,5 bzw. 3,75 Prozent beschafft. Die dritte, meist schwer und nur zu höherem Zinsfuß zu findende Hypothek gibt die *Gemeinde*, und zwar zum Zinsansatz von 2 Prozent (!). Über diesen Weg haben sich in wenigen Projekten bereits über 100 Wohnungen finanzieren lassen, die ausnahmslos der städtischen Obdachlosenfürsorge zur Verfügung stehen. Da die obdachlosen Familien meist mehrere

Kinder haben, besteht die Gemeinde bei der Erteilung dieses billigen Hypothekarzinses auf dem Bau von größeren Wohnungen, das heißt es kommen praktisch nur Drei- und Vierzimmerwohnungen in Betracht, wenn möglich mit Mansarde. Die Bauart muß solid sein, desgleichen werden das Äußere der Bauten und die Umgebung gepflegt. Besonderes Gewicht wird auf die Anlage von Grünflächen und Spielplätzen für Kinder gelegt. Trotz all diesen Vorbehalten ist es möglich, für die Dreizimmerwohnung einen Mietzins von 110 Franken und für die Vierzimmerwohnung einen solchen von 125 Franken im Durchschnitt herauszubringen, was für die stadtbarnischen Verhältnisse sehr vorteilhaft ist.

Dieser Tage hat der Stadtrat zwei weitere Projekte dieser Art mit 84 solchen Wohnungen gutgeheißen. Weitere stehen in Vorbereitung. «*Volksrecht*»