

# Erlass von Richtlinien zur Förderung des Wohnungsbaues in der Stadt Zürich

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 3

PDF erstellt am: **13.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102499>

## **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.

# Die Wohnbautätigkeit im Kanton Zürich 1952

Mitteilung des Statistischen Büros des Kantons Zürich:

Nach den soeben von den Gemeinden eingegangenen Meldungen wurden im Kanton Zürich während des Jahres 1952 nicht weniger als 7248 Neubauwohnungen vollendet. Die Produktion war damit um rund 2800 Wohnungen größer als im Durchschnitt der Jahre 1946 bis 1950, erreichte aber nicht ganz die Rekordhöhe des Jahres 1951. In den Städten Zürich und Winterthur wurden zwar auch 1952 mehr Wohnungen gebaut als im Vorjahr, dagegen war die Bautätigkeit in den Landgemeinden etwas weniger rege als im Jahre 1951, obwohl auch hier der Durchschnitt der Jahre 1946 bis 1950 um fast 900 Wohnungen übertroffen wurde.

## Die Neubauwohnungen im Kanton Zürich 1931 bis 1952

Jahre	Zürich	Winterthur	Landgemeinden	Ganzer Kanton
1931-1932	4467	330	965	5762
1933-1935	2131	169	657	2957
1936-1940	1355	254	372	1981
1941-1945	1709	280	542	2531
1946-1950	2589	359	1470	4418
1951	4281	400	2698	7379
1952	4447	435	2366	7248

Die seit 1949 festzustellende Verschiebung der Bautätigkeit vom Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. Von den in den Landgemeinden er-

stellten Wohnungen befinden sich nur noch gut drei Zehntel in Einfamilienhäusern. In Winterthur ging der Anteil auf einen Achtel zurück, und in der Stadt Zürich wurde gar nur noch jede dreißigste Wohnung als Einfamilienhaus gebaut.

Auch die Bevorzugung der Kleinwohnungen hat weitere Fortschritte gemacht. Ein Zehntel aller im Jahre 1952 im Kanton Zürich neuerstellten Wohnungen sind Einzimmerwohnungen, gut ein Fünftel hat zwei Zimmer, knapp zwei Fünftel besitzen deren drei, ein Fünftel verfügt über vier und ein Zehntel über fünf und mehr Zimmer. Nach wie vor bestehen aber zwischen Stadt und Land große Unterschiede. So machen die Ein- und Zweizimmerwohnungen in der Stadt Zürich volle 41 Prozent aus gegenüber 18 Prozent in den Landgemeinden. Umgekehrt beläuft sich auf dem Lande der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern auf 23 Prozent gegenüber nur 3 Prozent in der Hauptstadt.

Wie schon im Vorjahre entfielen auch 1952 nahezu drei Viertel der Wohnungsproduktion auf den sogenannten privaten Wohnungsbau und nur ein Viertel auf die Baugenossenschaften. Auch der Anteil der subventionierten Wohnungen hat sich mit einem Fünftel gegenüber dem Vorjahr kaum verändert.

Was die künftige Entwicklung der Bautätigkeit anbelangt, so gibt darüber die Zahl der im Bau stehenden Wohnungen gewisse Anhaltspunkte. Nach den Meldungen der Gemeinden waren Ende 1952 im ganzen Kanton rund 4200 Wohnungen im Bau gegenüber 5300 am Vorjahresende.

## Erlaß von Richtlinien zur Förderung des Wohnungsbaues in der Stadt Zürich

Der Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat entnehmen wir folgendes:

Der Gemeinderat beschloß in seiner Sitzung vom 24. September 1952 bei der Festlegung der Anträge an die Gemeinde zur weiteren Förderung des Wohnungsbaues in eigener Befugnis:

«Vorbehältlich der Zustimmung der Gemeinde zum gemeinderätlichen Beschluß werden für die Förderung des Wohnungsbaues vom Jahre 1952 an Richtlinien erlassen.»

Da sich die vom Stadtrat vorgelegten Richtlinien auf seinen Gegenvorschlag zur Motion von Stimmberechtigten über den Bau von tausend Wohnungen bezogen und der Gemeinderat zu seinem Antrag an die Gemeinde keine Richtlinien festlegte, ist der oben erwähnte Beschluß als Auftrag an den Stadtrat aufzufassen, dem Gemeinderat Richtlinien zur Durchführung des Gemeindebeschlusses vom 23. November 1952 zur Genehmigung vorzulegen.

Diese können kürzer sein als jene, die zum Gegenvorschlag des Stadtrates vorgeschlagen wurden, weil der Gemeindebeschuß vom 23. November 1952 die wesentlichen Bestimmungen über die Kreditverwendung bereits enthält. Über die Verwendung des Kredites von 4 000 000 Fr. für die Erstellung von 400 kommunalen Wohnungen erübrigen sich generelle Richtlinien, da die Projekte dem Gemeinderat ohnehin mit den notwendigen Ausführungsbestimmungen unter-

breitet werden. Für die genossenschaftlichen Wohnungen bestimmt der Gemeindebeschuß, daß die verbilligten Darlehen zur Erstellung von 600 Wohnungen verwendet werden sollen zu Mietzinsen, wie sie im sozialen und allgemeinen Wohnungsbau üblich sind. Da der bewilligte Kredit ausreicht, um im Durchschnitt Darlehen von etwa 20 Prozent der Anlagekosten zu verbilligen, schlägt der Stadtrat vor, daß im sozialen Wohnungsbau die verbilligten Darlehen 25 Prozent der verzinslichen Anlagekosten der Wohnungen und im allgemeinen Wohnungsbau 10 Prozent betragen sollen. Zuständig für die Bewilligung von Darlehen zu Lasten des Kapitalverkehrs war bisher der Stadtrat; diese Regelung wird auch für die Zusicherung der verbilligten Darlehen vorgeschlagen.

Der Antrag des Stadtrates betreffend

*Richtlinien für die Förderung des Wohnungsbaues wurde vom Gemeinderat am 11. März gutgeheißen.*

Er lautet wie folgt:

1. Die Gewährung von verbilligten Darlehen zur Erstellung von 600 Wohnungen gemäß dem Gemeindebeschuß vom 23. November 1952 darf nur für städtebaulich und architektonisch gut qualifizierte Bauvorhaben erfolgen. Dabei sollen zweckmäßige Wohnbauten in einfacher und solider Ausführung in erster Linie berücksichtigt werden.

2. Von den unterstützten Wohnungen ist ein Zehntel dem Büro für Notwohnungen zur Verfügung zu halten.

3. Die verbilligten Darlehen werden festgesetzt
- a) auf 25 Prozent der verzinslichen Anlagekosten der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau;
  - b) auf 10 Prozent der Anlagekosten der Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau.

4. Die verbilligten Darlehen sind bei einem Zinsfuß von  $1\frac{1}{2}$  Prozent mit einer Annuität von  $2\frac{1}{2}$  Prozent zu verzinsen und zu amortisieren.

5. Die Bewilligung der verbilligten Darlehen erfolgt durch den Stadtrat.

## Steuereinschätzung von Baugenossenschaften

Die Finanzdirektion des Kantons Zürich erließ die folgende Anweisung zur Einschätzung von Baugenossenschaften für die Staats- und Gemeindesteuern:

I. Um eine einheitliche und den Verhältnissen angemessene Einschätzung zu erzielen, werden die Einschätzungsbehörden angewiesen, bei der Einschätzung von Baugenossenschaften die Bestimmungen der Dienstanleitung über die Ermittlung des steuerbaren Ertrages (Ziffern 273 bis 275) und über die Bewertung von Wohn- und Geschäftshäusern (Ziffern 240 bis 246) folgendermaßen anzuwenden:

### A. Die Ertragsberechnung

Bei der Ermittlung des steuerbaren Ertrages gelten für die Einlagen in die Erneuerungs- und Amortisationsfonds der Baugenossenschaften die folgenden Regeln:

1. Einlagen in den Erneuerungs- und Amortisationsfonds werden solange steuerfrei gelassen, als

die jährliche Gesamteinlage in den Erneuerungs- und Amortisationsfonds einschließlich der gutgeschriebenen Zinsen den Betrag von  $1\frac{1}{2}$  Prozent des gesamten Netto-Anlagewertes der Liegenschaften per Ende des betreffenden Geschäftsjahres nicht übersteigt,

der Buchwert der Liegenschaften die unterste Abschreibungsgrenze noch nicht erreicht hat.

Der Buchwert ist gleich dem Betrag, der sich nach Abzug des Erneuerungs- und des Amortisationsfonds vom Liegenschaftskonto ergibt.

Die unterste Abschreibungsgrenze ist dem mit  $7\frac{1}{2}$  Prozent kapitalisierten Bruttozinsenertrag gleichzusetzen.

2. Ist die unterste Abschreibungsgrenze erreicht, so werden die Einlagen in den Erneuerungs- und in den Amortisationsfonds einschließlich der gutgeschriebenen Zinsen als Ertrag und Kapital besteuert.

Der Erneuerungs- und der Amortisationsfonds dürfen ihrer Zweckbestimmung nicht entfremdet werden. Soweit nicht besteuerte Bestandteile des Erneuerungs- und des Amortisationsfonds zu Ausgaben verwendet wurden, die keine geschäftsmäßig begründeten Betriebsausgaben der Genossen-

schaft darstellen, sind die betreffenden Beträge bei der dannzumaligen Taxation zu besteuern.

Soweit die Genossenschaften vor Erlaß dieser Anweisung Einlagen in den Erneuerungs- und den Amortisationsfonds versteuert haben, stellen diese Einlagen offene Reserven der Genossenschaften dar und fallen bei der Berechnung der untersten Abschreibungsgrenze nicht in Betracht.

### B. Die Berechnung des Reinvermögens

Für die Ermittlung des Reinvermögens nach Paragraph 47 des Steuergesetzes gelten für Baugenossenschaften die folgenden Regeln:

1. Die Liegenschaften sind zum Verkehrswert zu bewerten. Die Ermittlung des Verkehrswertes richtet sich nach den Ziffern 240 bis 246 der Dienstanleitung.

2. Soweit die Liegenschaften öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen unterliegen, sind diese bei der Festsetzung des Verkehrswertes angemessen zu berücksichtigen.

3. Für die Berücksichtigung dieser Verfügungsbeschränkungen sind folgende Grundsätze maßgebend:

a) Wo vorbehaltlich des Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechtes von Staat und Gemeinde grundbuchamtlich eingetragene Veräußerungsverbote vorliegen, gilt als Verkehrswert der in der Regel mit  $7\frac{1}{2}$  Prozent kapitalisierte Bruttomietzinsenertrag, mindestens jedoch der Buchwert.

b) Wo Liegenschaften höchstens zum Netto-Anlagewert veräußert werden dürfen, gilt als Verkehrswert der nach Ziffer 240 f Dienstanleitung berechnete Wert, höchstens jedoch der Netto-Anlagewert, mindestens aber der Buchwert.

c) Wo Liegenschaften nur unter Rückerstattung von Subventionen verkäuflich sind, gilt als Verkehrswert der nach Ziffer 240 bis 246 Dienstanleitung berechnete Wert, vermindert um den im Falle eines Verkaufes zu diesem Wert zurückzuerstattenden Betrag, mindestens aber der Buchwert.

4. Die Einschätzung nach Ziffer 3 soll in der Regel unter Fühlungnahme mit dem Gemeindesteueramtsamt oder nach Einholung eines Berichtes der zuständigen Gemeindebehörde über die Art der öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen erfolgen.

WIR LESEN . . .

## im Jahresbericht der Familienheim-Genossenschaft Zürich:

Die Voranschläge waren so vorsichtig aufgestellt, daß sie einen Teil der Teuerung auffangen konnten. Im übrigen war der Vorstand in allen seinen Beschlüssen über die Gestaltung der Bauten und die Arbeitsvergebungen bemüht, die Kosten tiefzuhalten. Soweit uns der heutige Stand der Abrechnungen

ein Urteil gestattet, so dürfte insgesamt mit einer Überschreitung von höchstens zwei Prozent, das heißt von maximal etwa 200 000 Franken, gerechnet werden.

Wir haben bei der Festlegung der Mietzinse, die im letztjährigen Bericht veröffentlicht wurden, eine solche Über-