

# Sozialer Wohnungsbau in Dübendorf

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **29 (1954)**

Heft 7

PDF erstellt am: **26.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102694>

## **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.

getragen haben. Fellenberg in Hofwil hat in seiner Schule den Gedanken der gegenseitigen Hilfe gelehrt. Von dort gingen die warmen Ströme nach England, zu Owen und King, und dann kamen — eben ja — die Redlichen Pioniere im Jahre 1844. Der Konstruktionsgedanke aber stammt von unserem großen Heinrich Pestalozzi.

Sehen wir uns später wieder mal an einem Genossenschaftstage, so könnten wir uns einmal unterhalten über den schönsten und größten Sieg:

Im neuen Genossenschaftlichen Jahrbuch kann man nachlesen, wieviel Genossenschaften, für ihre Zwecke, unsere Widersacher von einst und heutigen Gegner ihrerseits gegründet haben und dabei lebensfähig bleiben.

Das waren meine Gedanken auf dem weiten Heimmarsch an den weit über Mitternacht hinaus noch immer herrlich leuchtenden aufgereihten Kerzlein vorbei. Sie leuchten uns noch an allen Tagen vor Heimstätten, wo kein Chargé abgegeben wurde.

Alois Bürgi

## WOHNUNGSBAU IMMER DRINGLICH

### Neue Wohnbaudarlehen in Zürich

In seiner Sitzung vom 23. Juni hat der Gemeinderat von Zürich den Stadtrat ermächtigt, langfristige Anleihen oder Darlehen zwecks weiterer Förderung des Wohnungsbaues bis zum Betrage von 30 Millionen Franken aufzunehmen. Es sollen an Baugenossenschaften und andere gemeinnützige Gesellschaften Darlehen bis zu 94 Prozent der Anlagesumme gewährt werden, sofern die Darlehensnehmer sich den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Sinne der Grund-

sätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues vom 9. Juli 1924 unterziehen. Die bewilligte Totalsumme soll ausreichen für die Belehnung von tausend Wohnungen. Die Aktion wird voraussichtlich auf zwei Jahre begrenzt werden; der Zinsfuß wird  $2\frac{3}{4}$  bis 3 Prozent betragen. Die dadurch erreichbare Verbilligung der Mieten kann mit 150 bis 225 Franken angenommen werden. Damit ist eine ganz wesentliche Erleichterung für die Mieter erreicht.

### Sozialer Wohnungsbau in Dübendorf

Der Gemeinderat Dübendorf wurde unter Erteilung aller notwendigen Vollmachten beauftragt, zur Beschaffung von einfachen, dauerhaften und gesundheitlich einwandfreien Wohnungen für Familien mit kleinen Einkommen folgende Maßnahmen zu treffen:

I. Mit einer noch zu gründenden Genossenschaft mit Sitz in Dübendorf, welche sich die Erreichung des erwähnten Zielles zur Aufgabe macht, ist ein Baurechts- und ein Darlehensvertrag abzuschließen. Der Abschluß dieser Verträge hat nach folgenden Richtlinien zu geschehen:

#### 1. Baurechtsvertrag

- a) Die Bestellung eines Baurechtes im Sinne von Artikel 779 ZGB auf einer Gemeindelandparzelle. Dieses Baurecht wird gemäß Artikel 943 ZGB als Grundstück, selbständig und dauernden Rechtes auf eigenem Grundbuchblatt im Grundbuch eingetragen.
- b) Das Baurecht wird für die Dauer von höchstens 60 Jahren gewährt.
- c) Für die Einräumung des Baurechtes hat die Genossenschaft einen vom Gemeinderat zu bestimmenden jährlichen Baurechtszins zu entrichten.
- d) Nach Erlöschen des Baurechtes fallen die Gebäude entschädigungslos der Gemeinde Dübendorf zu. Der Gemeinde ist außerdem ein Kaufrecht einzuräumen zum Preise der bei der Ausübung desselben noch bestehenden Schuld des von ihr gewährten Darlehens. Dieses Kaufrecht ist im Grundbuch einzutragen.

#### 2. Darlehensvertrag

- a) Die Verpflichtung zur Erstellung von 24 einfachen, dauerhaften und gesundheitlich einwandfreien Wohnungen für Familien mit kleinen Einkommen,

nach einem vom Gemeinderat zu bestimmenden Raumprogramm.

- b) Die Mietzinse dürfen — unter Vorbehalt einer Änderung des zurzeit geltenden SUVAL-Darlehenszinses — im Maximum betragen:  
für eine Dreizimmerwohnung Fr. 90.—;  
für eine Vierzimmerwohnung Fr. 100.—.
- c) Die Wohnungen dürfen nur an Familien mit Kindern — ausnahmsweise und in begründeten Fällen auch an Altersrentner — abgegeben werden. Voraussetzung für den Abschluß eines Mietvertrages ist eine mindestens zweijährige Niederlassung in der Gemeinde Dübendorf und ein steuerbares Reineinkommen von höchstens 7000 Franken, zuzüglich 600 Franken für jedes Kind ohne eigenen Erwerb unter 18, beziehungsweise 20 Jahren.
- d) Bei der Auswahl der Mieter, welche die Voraussetzungen gemäß lit. c) erfüllen, sind folgende Richtlinien maßgebend:
  1. kinderreiche Familien;
  2. Familien, welche ihre bisherigen Wohnungen wegen Gebäudeabbruches verlassen müssen;
  3. Familien, welche in ihren bisherigen Wohnungen über 30 Prozent des steuerbaren Reineinkommens für die Miete aufzubringen haben;
  4. Familien in Altwohnungen, deren Größe und Zimmerzahl offensichtlich ungenügend sind.
- e) Die Gemeinde gewährt ein durch Grundpfandverschreibung sicherzustellendes Darlehen im Umfang der Baukosten, jedoch höchstens 570 000 Franken.
- f) Das Darlehen ist zu dem von der SUVAL gewährten Zinssatz (zurzeit 2,75 Prozent) zu verzinsen und innert 60 Jahren vollständig zu amortisieren.

- g) Die Verzinsung und Amortisation der Bauschuld erfolgt nach dem Prinzip der festen Annuität.
- h) Die Bruttoverzinsung der Nettoanlagekosten darf nicht weniger als 4,8 Prozent betragen.
- i) Den an der Beschaffung billiger Wohnungen interessierten Gemeindebehörden ist ein hinreichendes Vertretungsrecht in der Verwaltung der Genossenschaft einzuräumen.
- k) Die Festlegung aller übrigen Vertragsbestimmungen bleibt dem Gemeinderat vorbehalten.

II. Der Gemeinderat wird beauftragt und bevollmächtigt, mit

der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt in Luzern einen Darlehensvertrag im Höchstbetrage von 570 000 Franken abzuschließen, dessen Bedingungen dem Darlehensvertrag mit der vorgenannten Genossenschaft entsprechen sollen.

\*

Das Beispiel der Gemeinde Dübendorf ist deshalb besonders interessant, weil es sich um eine Gemeinde mit weniger als 10 000 Einwohnern handelt. Sie hätte von der AHV kein Darlehen erhalten. Ferner ist zu beachten, daß die vollen Anlagekosten belehnt werden. Die Mieter müssen also nicht mit Genossenschaftsanteilen an die Finanzierung beitragen. *Gts.*

## Die Sozialdemokratische Partei fördert den Bau billiger Wohnungen

### *Die Wohnungsnot dauert an*

Nach der negativ ausgefallenen Volksabstimmung vom Januar 1950 über die Fortsetzung der Bundessubventionen für den Wohnungsbau hat der Bund seine Hilfe eingestellt. Nur noch wenige sozial gerichtete Kantone und Gemeinden fördern den Bau billiger Wohnungen mittels reduzierter Subventionen. Die neuen Wohnungen werden zu so hohen Mietzinsen angeboten, daß Arbeiter, Angestellte und Familien mit Kindern solche teuren Wohnungen, die einen Drittel, ja sogar die Hälfte des Jahreseinkommens schlucken, nicht mieten können. Der Mangel an billigen, gesunden und modernen Wohnungen hat sich zu einer Landeskalamität ausgewachsen, und eine Lösung ist dringend nötig. Angesichts dieses Mangels an erschwinglichen Wohnungen würde eine Lockerung der Mietpreiskontrolle zu einer generellen und gewaltigen spekulativen Mietzinserhöhung für Altwohnungen führen, und die Schwierigkeiten der minderbemittelten Familien würden noch größer werden. Eine Lockerung und später die Aufhebung der Mietzinskontrolle kann nur dann verantwortet werden, wenn eine große Zahl von billigen, modernen Wohnungen geschaffen und dadurch die Gefahr der generellen Erhöhung der Mietzinse für Altwohnungen beseitigt wird.

### *Die erste Wohnbaukonferenz der SPS*

Diese Gründe haben die Sozialdemokratische Partei der Schweiz veranlaßt, das Problem des Baues billiger Wohnungen auf ihre Tagesordnung zu setzen.

Eine erste Wohnbaukonferenz hat im September 1953 in Bern stattgefunden. Die zahlreiche Beteiligung zeigte, daß die Diskussion dieses Problems einem dringenden Bedürfnis entspricht.

An dieser ersten Konferenz wurde eine Anzahl konkreter Vorschläge geprüft. Die sozialdemokratische Fraktion der Bundesversammlung wurde beauftragt, einen Vorstoß zu unternehmen, damit der Bund den sozialen Wohnungsbau durch erneute Subventionen fördere. Die Konferenz prüfte besonders die Frage der Beschaffung von Baukrediten zu billigen Hypothekenzinsen und nahm die Ausnützung des AHV-Fonds für diesen Zweck in Aussicht. Sie nahm ferner Stellung gegen die Spekulation mit dem Bauland in den Städten und prüfte die Möglichkeit einer Rückvergütung der Warenumsatzsteuer im sozialen Wohnungsbau.

Der Winterthurer Parteitag der SPS billigte in einer Resolution die Beschlüsse dieser ersten Wohnbaukonferenz und verlangte von den Parteisektionen und den Kantonalparteien eine vermehrte Tätigkeit auf diesem wichtigen Gebiet. Was ist davon verwirklicht worden?

### *Keine neuen Bundessubventionen*

Die von Paul Steinmann im Namen der sozialdemokratischen Fraktion eingereichte Motion zur Ausrichtung von Bundessubventionen wurde vom Nationalrat in seiner Sitzung vom 7. Dezember 1953 abgelehnt. Die bürgerliche Mehrheit kümmert sich nicht um die Wohnungsnot und sieht keine Notwendigkeit, den sozialen Wohnungsbau mit Bundeshilfe zu fördern.

Was bleibt, sind vereinzelte Subventionen von Kantonen und Gemeinden. Aber die bürokratische Art, mit der die Wohnbausubventionen des Bundes in der Nachkriegszeit verwendet wurden, verbilligt den Wohnungsbau kaum. Es gibt Fälle, wo die Wohnbausubventionen von der WUST einfach wieder einkassiert wurden!

Nach dem ablehnenden Beschluß des Nationalrates ist es klar, daß jetzt nicht mit Subventionen des Bundes gerechnet werden kann und daß die kantonalen und kommunalen Subventionen eher Ausnahmefälle darstellen werden. Man muß neue Wege suchen, ohne Bundessubventionen, ja sogar ohne die alte Art der Subventionen à fonds perdu seitens der Kantone und Gemeinden.

### *Baukredite zu niedrigem Zinsfuß*

Die Baukredite wurden von den Banken gewöhnlich zum Zinsfuß von 3½ Prozent für die 1. Hypothek und 4 Prozent für die 2. Hypothek, bis zur Höhe von 70 Prozent der Baukosten bewilligt. Die Verzinsung und Amortisation dieser Baukredite bildet zusammen mit der Bodenspekulation einen der wesentlichsten Teuerungsfaktoren der neuen Wohnungen.

Der AHV-Fonds sucht Anlagemöglichkeiten und offertieren den Kantonen und den größeren Gemeinden über 10 000 Einwohnern Kredite zu einem Zins von 2¼ Prozent.

Es erhob sich die Frage: Wäre es nicht möglich, statt den Banken 3½ Prozent und 4 Prozent Zinsen zu zahlen, durch Ausnützung der Kredite des AHV-Fonds den sozialen Wohnungsbau zum reduzierten Zins von 2¼ Prozent zu finanzieren? Nach dem Gesetz darf der AHV-Fonds seine Kredite nicht an Baugenossenschaften oder Private geben, sondern nur dem Bund, den Kantonen, den größeren Gemeinden und den Banken. Aber Kantone und größere Gemeinden können Kredite aufnehmen zum niedrigen Zinssatz von 2¼ Prozent, und diese Kredite, die sie beim AHV-Fonds garantieren, zum gleichen billigen Zinssatz den Wohnbaugenossenschaften, den kleineren Gemeinden, den Gewerkschaften, ja sogar Privaten zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues zur Verfügung stellen.

Das ist es, was der Winterthurer Parteitag den Parteiorganisationen empfohlen hatte.