

# Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen in Zürich

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **32 (1957)**

Heft 8

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102917>

## **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.

## Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen in Zürich

Von Stadtrat Jakob Peter, Zürich

Durch Beschluß des Stadtrates vom 31. Mai 1957 wurde der Stadt Zürich ein neues Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen gegeben. Über dieses hielt Stadtrat Jakob Peter an einer Versammlung der Zürcher Baugenossenschaften am 25. Juni 1957 einen Vortrag, dem wir die nachfolgenden Abschnitte entnehmen.

### *Solidaritätsaktion unter den Genossenschaften*

In diesem Zusammenhang möchte ich an die Solidaritätsaktion unter den Genossenschaften erinnern, die im Jahre 1949 im Hinblick auf den Wegfall der Bundessubventionen in die Wege geleitet wurde. Die meisten Genossenschaften erklärten sich damals bereit, die städtischen Darlehen auf den Vorkriegswohnungen und auf den bis 1948 unterstützten Wohnungen während zehn Jahren zu 4 statt zu 3½ Prozent zu verzinsen. Die Differenzbeträge wurden dem Ausgleichsfonds für Baugenossenschaften zugewiesen, aus dem andererseits für 1459 in den Jahren 1950 bis 1952 neuerstellte Genossenschaftswohnungen während zehn Jahren Zinszuschüsse ausgerichtet werden. Die Aktion gestattete die Zusicherung von jährlichen Zuschüssen von rund 130 000 Franken, was einer Kapitalzins- und zugleich einer Mietzinsverbilligung von durchschnittlich 90 Franken je Wohnung entspricht. Die Einzahlungen an den Ausgleichsfonds gehen im Herbst 1958 zu Ende, während die Auszahlungen wegen des spätern Beginnes der Unterstützungen noch einige Jahre weitergehen. Da die Zusicherungen unter vorsichtiger Abschätzung der Eingänge erfolgten, der Fonds auch noch durch die Eigenzinsen gestärkt wird und ihm die Mehrzinsen aus dem Reglement über die Zweckerhaltung sozialer Mietwohnungen zufließen, ist vorauszu- sehen, daß ihm per Ende 1958 ein Saldo von rund 500 000 Franken verbleiben wird. Es können daher nochmals einige hundert Wohnungen in der nächsten Zeit dadurch etwas verbilligt werden. Ich danke den Genossenschaften, die sich an dieser Aktion beteiligt haben, für ihre Mithilfe. Wie Sie sehen, war es eine wirksame Hilfe, die einer großen Zahl von Familien zugute kommt.

### *Vermietung unterstützter Wohnungen*

Die Vermietung genossenschaftlicher Wohnungen ist in der Regel eine Anordnung auf lange Sicht und erfordert daher große Sorgfalt. Im Hinblick auf die

allgemeinen Mittel, die dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zukamen, untersteht jede Vermietung dieser Wohnungen der öffentlichen Kritik und Kontrolle und darf nicht als interne Angelegenheit eines einzelnen oder einer Verwaltung betrachtet werden. Zwar wird die Vermietung praktisch nur von einer oder von wenigen Personen besorgt werden können, welche die Übersicht haben; aber die Vorstände müssen sich durch Berichte und Kontrollen vergewissern, daß die Wohnungen nach richtigen Grundsätzen vermietet werden. Es ist außerordentlich wichtig, daß jeder genossenschaftliche Vermieter sich bei jeder Vermietung bewußt ist, daß er eine öffentliche Aufgabe erfüllt und daß er dem Ziel aller Wohnbauaktionen zu dienen hat, der Bevölkerung mit bescheidenen Einkommen in erster Linie Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Dabei mag er sich an die nachfolgenden Richtlinien halten, die der Finanzvorstand am 5. April 1946 als Wegleitung herausgab und die in etwas gekürzter und den heutigen Verhältnissen angepaßter Form wiederholt seien. Die wesentlichen Punkte dieser Wegleitung sind als Zusammenfassung der Vermietungsvorschriften des Bundes, des Kantons und der Stadt für den seit 1942 geförderten Wohnungsbau verpflichtend; sie sollten möglichst auch für die Vermietungspraxis früher erstellter Wohnungen gelten.

1. Bei jeder Vermietung einer unterstützten Wohnung soll auf eine angemessene Besetzung der Wohnung geachtet und Unterbesetzung vermieden werden. Es müssen anfänglich mindestens so viele Personen vorhanden sein, als die Wohnung Zimmer zählt. Ausnahmsweise kann jüngern Eheleuten ohne Kinder eine Dreizimmerwohnung vermietet werden. Alleinstehenden Personen dürfen nur Einzimmerwohnungen vermietet werden. Wo sich aus dem Abtausch von Wohnungen oder durch Umsiedelung besondere Verhältnisse ergeben, sollen sie dem Vorstand zum Entscheid vorgelegt und nicht von der Verwaltung allein beschlossen werden.

2. Bei jeder Vermietung ist weiter zu beachten, daß Familien mit Kindern und solche mit kleinen Einkommen in erster Linie Anspruch auf eine unterstützte Wohnung haben.

a) Bei Wohnungen der zweiten und dritten Aktion (1946 bis 1949) im sozialen Wohnungsbau gilt als Einkommensgrenze ein Reineinkommen von 9000 Franken zuzüglich 600 Franken für jedes nicht erwerbsfähige Kind.

b) Bei allen übrigen Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues gilt als Grenze ein Reineinkommen von 11 000 Franken zuzüglich je 600 Franken für jedes nicht erwerbsfähige Kind. Da die Einkommen der breiten Bevölkerung tiefer liegen, sollte diese obere Grenze bei der Vermietung nicht die Regel, sondern eher die Ausnahme sein. Das Einkommen soll bei Mietern ohne Kinder das Fünffache des Mietzinses und bei solchen mit Kindern das Siebenfache nicht übersteigen.

c) Bei Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau gilt als Grenze ein Reineinkommen von 18 000 Franken.

d) Es wird empfohlen, vor 1942 erstellte Wohnungen als soziale Wohnungen zu behandeln, wenn ein Barbeitrag gegeben wurde, und als Wohnungen des allgemeinen Wohnungsbaues, wenn nur städtische Darlehen ausgerichtet wurden.

e) Als Vermögensgrenzen gelten 50 000 Franken beim sozialen und 100 000 Franken beim allgemeinen Wohnungsbau. Auch hier ist zu beachten, daß dies Toleranzgrenzen für das Verbleiben in der Wohnung sind.

3. Die Karenzfrist von zwei Jahren Wohnsitz in der Stadt Zürich, die für alle Bewerber mit Ausnahme der Stadtbürger gilt, ist bei jeder Vermietung zu beachten. Gesuche um Bewilligung von Ausnahmen sind von der Genossenschaft und nicht vom Bewerber dem Finanzvorstand einzureichen.

4. Die sorgfältige Vermietung setzt voraus, daß die Genossenschaft vom Bewerber die nötigen Angaben über Familienbestand, Dauer der Niederlassung, Bürgerort und Einkommens- und Vermögensverhältnisse erhält. Es empfiehlt sich, auf dem Anmeldeformular zu vermerken, daß unwahre Angaben den Entzug einer zugeteilten oder bezogenen Wohnung nach sich ziehen können.

5. Alle Mietverträge für seit 1943 subventionierte Wohnungen sollen eine Bestimmung enthalten mit dem folgendem Wortlaut:

«Vorbehalten bleibt die Auflösung des Mietvertrages wegen Überschreitung der Einkommensgrenzen oder wegen anderer Subventionsbestimmungen, die eine Weiterführung des Mietverhältnisses verunmöglichen.»

#### *Unterbesezte Wohnungen*

Es ist eine bekannte Erscheinung der heutigen Verhältnisse, daß billige Wohnungen oft unterbesetzt sind, während gleichzeitig die teureren Neubauwohnungen eher überbesetzt sind und manche Familien überhaupt keine Wohnung finden. Diesen anomalen Verhältnissen dürfen die Genossenschaften nicht gleichgültig gegenüberstehen. Erfreulicherweise beobachten wir, daß sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten der Unterbesetzung schon heute entgegenwirken und daß daher in den genossenschaftlichen Wohnkolonien nach einer kürzlich veröffentlichten Statistik bedeutend weniger unterbesetzte Wohnungen sind als in den privaten Wohnungen. Es darf aber in den bereits vorhandenen Bemühungen nicht nachgelassen werden.

Unterbesetzung unterstützter Wohnungen entzieht vorhandenen Wohnraum seiner Zweckbestimmung. Dauert die Unterbesetzung längere Zeit, das heißt über Jahre hinweg, so ist darin eine wenn auch nur vorübergehende Zweckentfremdung zu erblicken. Dies trifft vor allem da zu, wo die Zimmerzahl das Doppelte oder mehr der Zahl der Bewohner beträgt. Ist die Unterbesetzung schon beim Bezug der Wohnung da,

so liegt mit Ausnahme der Vermietung an junge Eheleute eine offensichtliche Verletzung der Vermietungsvorschriften vor, und es muß in solchen Fällen bei den seit 1942 erstellten Wohnungen die Rückzahlung der Beiträge vorbehalten werden, sofern das Mietverhältnis nicht aufgelöst wird.

Anders liegen die Verhältnisse, wenn die Unterbesetzung einst richtig vermieteter Wohnungen im Laufe der Jahre eintritt. Bei langer Dauer der Unterbesetzung liegt auch dann eine Zweckentfremdung vor. Wir haben anfänglich auch in solchen Fällen die Kündigung verlangt, wozu wir uns auf Grund der vom Kanton schon früh erlassenen Besetzungsvorschriften berechtigt hielten. Wir mußten dann aber erkennen, daß diese Begehren sich nicht restlos durchsetzen ließen, weil den Genossenschaften meistens die rechtlichen Mittel hiezu fehlten. Da die Verkleinerung einer Familie infolge Wegzugs der Kinder oder Todes eines Familiengliedes kein Verstoß gegen den Mietvertrag bedeutet und die meisten Genossenschaften eine Kündigung nur bei Verletzung der mietvertraglichen oder genossenschaftlichen Bestimmungen aussprechen können, und da andererseits auch kein Verstoß der Genossenschaft gegen die Vermietungsvorschriften vorlag, ließen wir Kündigungsbegehren bei Unterbesetzung fallen.

Wir begrüßen es aber, daß die Genossenschaften auf freiwilligem Wege durch Umsiedelungen versuchen, frei gewordene Wohnräume besser auszunützen. Es mag gelegentlich vorkommen, daß eine größere Wohnung nur dann frei wird, wenn der betreffenden Familie oder Einzelperson eine kleinere Wohnung angeboten wird, die aber mit den Vermietungsvorschriften nicht ganz übereinstimmt. Es ist zum Beispiel eine alleinstehende Witwe aus einer Vierzimmerwohnung nur wegzubringen, wenn ihr in Ermangelung einer Einzimmerwohnung eine solche mit zwei Zimmern angeboten wird. Wir überlassen es den Genossenschaften, hier den rechten Weg zu finden, möchten aber erklären, daß wir solche Umsiedelungen nicht als Verstöße betrachten, sofern dadurch mehr Wohnraum frei wird.

Es wird immer wieder vorkommen, daß berechtigte Umsiedelungsbegehren der Genossenschaften bei unverständigen Mietern auf Ablehnung stoßen. Bei großer Unterbesetzung sollte in solchen Fällen gelegentlich auch eine Kündigung erfolgen, selbst wenn die rechtlichen Grundlagen, wie zum Beispiel in den Vorkriegswohnungen, zweifelhaft sind. Es ist anzunehmen, daß das Mietamt die öffentliche Funktion der Genossenschaft in solchen Fällen nicht verkennt und die Kündigung schützt, besonders dann, wenn eine andere zumutbare Wohnung angeboten wird.

#### *Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen*

Der Begriff der Zweckerhaltung kann auf zwei verschiedenartige Sachverhalte angewendet werden. Die

unterstützten Wohnungen dürfen nicht zu andern Zwecken, zum Beispiel als gewerbliche Räume, verwendet, und sie dürfen nicht verkauft werden und der Spekulation anheimfallen. Diese ursprüngliche Auslegung des Begriffes der Zweckentfremdung gilt heute noch. Darüber hinaus bildet sich nach und nach die Auffassung, daß eine Zweckentfremdung auch vorliege, wenn die billigen Wohnungen nicht mehr von Familien mit kleinen Einkommen bewohnt werden, und es muß daher die Zweckerhaltung auch in bezug auf die Einkommen der Bewohner der Wohnungen überwacht werden.

In Ausübung dieser Auffassung entstand das Reglement des Stadtrates vom 24. März 1950 über die Zweckerhaltung sozialer Mietwohnungen. In diesem Reglement wurde eine Toleranzgrenze geschaffen, innerhalb welcher Familien mit etwas erhöhten Einkommen gegen Entrichtung eines Mehrzinses noch in der Wohnung verbleiben konnten. Erst bei größerer Differenz zwischen der ursprünglichen Grenze und dem tatsächlichen Einkommen mußten die Beiträge zurückverlangt werden, sofern die Kündigung nicht durchgeführt wurde. Die Toleranzgrenze des Reglementes ist höher als die vom Bund in jüngster Zeit bekanntgegebenen Toleranzen. Es ist jedoch zu beachten, daß der Bund für die gesamte erste Wohnbauaktion und für den allgemeinen Wohnungsbau der zweiten Aktion keine Rechtsgrundlage hat, um Maßnahmen im Sinne der Zweckerhaltung durchzusetzen. Es war daher gegeben, daß die Stadt dieses Problem selbständig behandelte, da schließlich auch nur der Gemeinde die Durchführung der Überwachung möglich ist und sie zudem Wert darauf legen muß, alle ihre verschiedenen Aktionen gleichmäßig zu behandeln.

Nachdem das Reglement sieben Jahre in Kraft ist, wurde es auf Grund der Erfahrungen durch den Stadtrat in einigen Punkten abgeändert, auf die wir im Folgenden eintreten. Während sich das bisherige Reglement nur auf die sozialen Mietwohnungen bezogen hatte, werden nun auch die verkäuflichen Einfamilienhäuser und der allgemeine Wohnungsbau erfaßt. Das neue Reglement trägt daher den Titel «Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen». In bezug auf den sozialen Wohnungsbau bleiben die wesentlichen Bestimmungen bestehen mit einigen Neuerungen, die sich aus der Praxis ergeben haben.

#### *Mehrzinsen*

Am besten hat sich die Institution der Mehrzinsen bewährt. Die Idee, daß Mieter des sozialen Wohnungsbaues, deren Einkommen die festgesetzten Einkommensgrenzen übersteigen, einen Mehrzins zu bezahlen haben, wird allgemein als gerecht empfunden. Der Abschluß der Zusatzverträge begegnet keinen Schwierigkeiten. Die betroffenen Mieter verstehen in der Regel, daß die Entrichtung eines Mehrzinses angebracht und weit weniger hart ist als die Kündigung des Mietvertrages. In manchen Fällen führt der Mehrzins dazu, daß die Wohnung vom Mieter früher oder

später gekündigt wird. Wir schätzen, daß dies in einigen hundert Fällen bisher geschehen ist, womit sich die Funktion des Mehrzinses im Dienste der Zweckerhaltung bewährt hat.

Es wurde bei der Einführung des Reglementes in Frage gestellt, ob die Stadt berechtigt sei, die Mehrzinsen auch auf Wohnungen zu legen, die ohne bestimmte Einkommensgrenzen bezogen worden sind, das heißt ob es zulässig sei, auch die erste Aktion von 1942 bis 1945 einzubeziehen. Wir haben damals an der Rechtmäßigkeit dieser Maßnahme auch einige Zweifel gehabt und deshalb den Weg der vertraglichen Vereinbarung der Mehrzinse gewählt. Der Einbezug der ersten Aktion entsprach aber der Billigkeit, da in dieser Zeit die billigsten Wohnungen bei höchsten Subventionen erstellt worden waren. Es hat sich ergeben, daß keiner der Betroffenen die Unterschrift für den Zusatzvertrag verweigerte. Wiederholt wurde erklärt, der Mehrzins werde akzeptiert; gegen eine allfällige Kündigung würde aber der Richter angerufen. In der Zwischenzeit hatte nun das Bundesgericht einen Fall zu entscheiden, der eine teilweise Rückzahlung der Subvention aus der ersten Aktion zum Gegenstand hatte. Der Kanton Zürich forderte von zwei Einfamilienhausbesitzern, deren Einkommen inzwischen über die Grenze des sozialen Wohnungsbaues, nicht aber über jene des allgemeinen Wohnungsbaues gestiegen war, gestützt auf das Wohnungsgesetz die Hälfte der Subvention zurück. Das Bundesgericht lehnte die staatsrechtliche Beschwerde der beiden Rekurrenten ab und bestätigte damit indirekt auch die Rechtmäßigkeit unserer erhobenen Mehrzinsen.

Die ständige Kontrolle der Einkommen der Mieter im sozialen Wohnungsbau hat als Nebenwirkung den Vorteil, daß wir die Behauptung widerlegen können, es wohnen in den genossenschaftlichen Wohnungen vor allem habliche Leute, nicht aber jene, für die sie geschaffen worden seien. Wir stellen fest, daß sich die Zahl der Mehrzinspflichtigen ständig um 3 bis 4 Prozent der unter Kontrolle stehenden Mieter bewegt. Neuzugänge werden durch Abgänge ziemlich ausgeglichen. Es ist dies kein schlechtes Zeugnis für die Vermietungspraxis der Genossenschaften. Von rund 10 000 kontrollierten Mietern mußten Mehrzinsen bezahlen

1950	187 Mieter	1954	252 Mieter
1951	465 Mieter	1955	300 Mieter
1952	472 Mieter	1956	403 Mieter
1953	398 Mieter		

Die Zahlen mögen bei neuerlichem Ansteigen der Löhne sich noch etwas erhöhen. Es werden aber immer auch wieder Wegzüge als Folge der Mehrzinsen zu verzeichnen sein. In den sieben Jahren 1950 bis 1956 gingen an Mehrzinsen insgesamt 460 775 Franken ein, wovon 135 500 Franken an den Bund, 157 600 Franken an den Kanton und 167 600 Franken an die Stadt gingen. Die Stadt überweist diese Beträge dem Ausgleichsfonds für Baugenossenschaften, der für die weitere Förderung des Wohnungsbaues besteht.