

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 18 (1943)
Heft: 9

Artikel: Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen : Aufruf an die Mieter von Stadt und Kanton Zürich!
Autor: Straub / Billeter
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101553>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen Aufruf an die Mieter von Stadt und Kanton Zürich!

I. Die drei Abstimmungsvorlagen betreffend Kredite für den Wohnungsbau am Sonntag, dem 26. September 1943 sind für die Mieterschaft der Stadt und des Kantons Zürich von außerordentlicher Bedeutung. Handelt es sich doch darum, den Behörden der Stadt und des Kantons Zürich die finanziellen Mittel für die Bekämpfung der Wohnungsnot zu bewilligen, damit der Bau von neuen Wohnungen, der sonst der Teuerung wegen gänzlich eingestellt würde, in der Hauptsache von den gemeinnützigen Baugenossenschaften übernommen und durchgeführt werden kann.

Der Stadtrat der Stadt Zürich ersucht um die Ermächtigung, noch in den Jahren 1944 und 1945 den Bau von wenigstens 1000 Wohnungen, die vom Bund und Kanton als beitragsberechtigt anerkannt werden, durch zusätzliche, nicht rückzahlbare Beiträge der Gemeinde im Gesamtbetrage von 5 Millionen Franken zu fördern.

In einem weiteren Antrag begehrt dieselbe Behörde, daß der im Jahre 1924 gegründeten Stiftung «Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien der Stadt Zürich» zu Lasten des außerordentlichen Verkehrs jährliche Beiträge bis zu Fr. 500 000.— ausgerichtet werden, damit die Stiftung in der Lage ist, an kinderreiche Familien jährliche Wohnungsbeihilfen auszurichten.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich unterbreitet den Stimmberechtigten zur Annahme den Beschluß des Kantonsrates über die Erteilung eines zusätzlichen Kredites im Sinne des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaues vom 22. November 1942.

Der Antrag lautet: «Angesichts der gegenwärtigen kritischen Lage des Wohnungsmarktes wird über den durch das Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaues vom 22. November 1942 begrenzten Höchstkredit von Fr. 2 000 000.— pro Jahr hinaus ein auf längstens fünf Jahre befristeter zusätzlicher Kredit von Fr. 5 000 000.— bewilligt.

Im Interesse der Mieterschaft liegt es nun, daß die beiden Anträge des Stadtrates und auch derjenige des Kantons- und Regierungsrates von den Stimmberechtigten mit großem Mehr angenommen werden. Mit den Krediten von Fr. 5 000 000.— von der Stadt Zürich und Fr. 6 000 000.— vom Kanton Zürich kann während zwei Jahren in Stadt und Kanton Zürich eine Offensive zur Bekämpfung der Wohnungsnot und Verminderung der Spekulation mit Liegenschaften durchgeführt werden, deren Erfolg für die Mieterschaft von dauerndem Werte bleiben wird. Es ist nicht nur wichtig, daß Wohnungen gebaut werden, sondern noch wichtiger ist, daß diese erstellten Kolonien, deren Wohnungen zufolge der öffentlichen Subvention mit reduzierten Mietzinsen abgegeben werden, der Spekulation für dauernd entzogen sind, weil diese Häuser für immer in unverkäuflichem Besitze der Genossenschaften bleiben.

II. Die Grundrente in der Stadt Zürich

Welche Auswirkungen der Privatbesitz von Grund und Boden nach Verlauf von nur 20 Jahren mit sich bringt, beweist die Zuwachsrente in der Stadt Zürich. Herr Alt-Stadtpresident Dr. E. Klöti hat in seinem Bericht an den Stadtrat

von Zürich über «Das Baurecht» hingewiesen auf eine demnächst erscheinende wertvolle Abhandlung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich über die Liegenschaftenstatistik der Stadt Zürich der Jahre 1916 und 1936.

Nach den Ermittlungen des betreffenden Amtes soll der Bodenwert der Stadt Zürich, ohne das Gebiet der 1934 eingemeindeten Vororte, von 1916 bis 1936 von 576 Millionen Franken auf 1085 Millionen Franken, das heißt um über 500 Millionen Franken gestiegen sein. Der Bodenwert pro Quadratmeter Produktivfläche wäre im Durchschnitt der ganzen Stadt von Fr. 14.90 auf Fr. 30.40, das heißt also um 104 Prozent gestiegen. Die Wertzunahme ist in den einzelnen Kreisen verschieden. Die größte hat der Kreis 2 mit 182 Prozent und die kleinste der Kreis 5 mit 57 Prozent zu verzeichnen.

Herr Dr. E. Klöti stellt in seiner Abhandlung zusammenfassend fest, «daß in der Stadt Zürich der größte Teil der unverdienten Zuwachsrente dem Eigentümer überlassen wird. Die Stadt Zürich ist an diesen auf kantonalen Gesetzen beruhenden Rechtszustand gebunden. Es ist ihr verwehrt, sich durch irgendwelche öffentlich-rechtlichen Maßnahmen einen größeren Anteil am unverdienten Mehrertrag oder Mehrwert privater Liegenschaften zu verschaffen».

Ganz anders ist dies aber beim kommunalen und genossenschaftlichen Liegenschaftenbesitz. Hier gehört der Zuwachs der Grundrente den Mietern bzw. der Allgemeinheit.

III. Die Entwicklung der Mietpreise in der Stadt Zürich

Ein anderes Problem ist die Höhe der Mietzinse in der Stadt Zürich. Diese werden für die untere Bevölkerungsschicht je länger, je mehr nahezu untragbar. Die Mietzinse der Wohnungen verschieben sich von Jahrzehnt auf Jahrzehnt immer auf höhere Mietzinsklassen, was folgende Zusammenstellung eindrucklich zeigt:

Die besetzten Mietwohnungen nach Mietzinsklassen
Erhebungsjahre

Mietzinsklassen	1910 Prozent	1920 Prozent	1930 Prozent
bis 800 Fr.	74,3	43,7	7,4
801—1200 Fr.	15,8	33,5	27,6
über 1200 Fr.	9,9	22,8	65,0
	100,0	100,0	100,0

Leider sind die Ergebnisse der Volkszählung von 1941 nicht erhältlich. Diese würden aber offensichtlich ein abermaliges weiteres Verschwinden der Wohnungen mit billigen Mietzinsen aufweisen.

Im Jahre 1920, in den ersten Nachkriegsjahren bei größter Wohnungsnot, waren in der Stadt Zürich noch rund 44 Prozent des Wohnungsbestandes, das heißt 18 098 Wohnungen zu einem Mietzins bis Fr. 800.— vermietet. Rund ein Drittel der 41 396 Wohnungen waren im Jahre 1920 zu einem Mietzins von Fr. 801.— bis Fr. 1200.— besetzt und nur 23 Prozent = 9419 Wohnungsmieter bezahlten einen Mietzins von über Fr. 1200.—.

Innert zehn Jahren, bis zum Jahre 1930, ist der Wohnungsbestand in der Stadt Zürich um 10 365, das heißt auf 51 761 Wohnungen angewachsen, wobei die Mietzinsklassen abermals — man kann sagen naturgemäß — eine gewaltige Verschiebung nach oben erfuhren. Die niedrigste Mietzinsklasse ist innert zehn Jahren von 43,7 auf 7,4 Prozent gesunken und sogar die mittlere Zinsklasse, die von 1910 bis 1920 von 15,8 auf 33,5 Prozent gestiegen ist, hat bis 1930 eine Senkung auf 27,6 Prozent erfahren. Dagegen sind dann aber die Wohnungen mit einem Mietzins von über Fr. 1200.— nahezu auf das Sechsfache, das heißt von 9419 im Jahre 1920 auf 33 643 im Jahre 1930 oder von 22,8 Prozent auf rund 65 Prozent angewachsen. Wie bereits erwähnt, können leider die Ergebnisse von der Volkszählung 1941 — weil noch nicht erschienen — nicht mit in Vergleich gezogen werden. Es kann aber ohne weiteres als eine «Gesetzmäßigkeit» angenommen werden, daß die beiden unteren Mietzinsklassen zugunsten der dritten und noch höheren Mietzinsen nahezu verschwunden sind.

Wäre nicht noch ein geringer Bestand an alten Wohnungen vorhanden, deren Mietpreise jedoch in der Wohnungsnot der Nachkriegsjahre von 1918 an ebenfalls bedeutend gestiegen sind, weit mehr aber noch, *hätte nicht die Stadt Zürich von 1907 bis 1934 eine großzügige kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbaupolitik betrieben, dann wären zweifelsohne die Mietpreise der Wohnungen noch höher.*

IV. Zweck und Ziel

der gemeinnützigen Baugenossenschaften

Hohe Löhne bedingen hohe Materialpreise und hohe Mietzinse; höhere Mietzinse rufen wieder nach höheren Löhnen. Diese Schraube ohne Ende muß doch ein Ende haben, sonst wäre die Exportfähigkeit der schweizerischen Industrie aufs schwerste gefährdet. Die Stellung der Schweiz auf dem Weltmarkt beruht auf ihrer Qualitätsarbeit; Qualitätsarbeiter lassen sich aber nicht in «Arme-Leute-Wohnungen» unterbringen. *Wenn die Familie geschützt werden will, dann müssen gesunde, frohmütige und billige Wohnungen geschaffen werden.*

Selbstverständlich können gemeinnützige Baugenossenschaften in Zeiten, wo Arbeitslöhne und Materialpreise am höchsten stehen, ohne öffentliche Zuschüsse keine billige Woh-

nungen bauen. Das zu lösende Problem liegt aber oft weniger in der Höhe der Erstellungskosten, sondern in der Steigerung der Grundrente und in der Hauptsache in einer vernünftigen Abtragung der Schuldenlast, das heißt der Hypotheken. Dies kann aber selbstredend auch wieder nicht von einem Jahr aufs andere erreicht werden, sondern nur nach Verlauf von etwa 30 Jahren.

In den Statuten der gemeinnützigen Baugenossenschaften ist der Grundsatz der Unverkäuflichkeit der Häuser verankert. Ebenso ist in den Darlehensverträgen mit der Stadt Zürich die Amortisation der Anlagekosten bis auf etwa 60 Prozent, das heißt die Höhe der I. Hypothek, festgelegt. Von den bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften investierten 70 Millionen Franken sind der Stadt Zürich bereits schon 15 Millionen zurückbezahlt worden. Der Wohnungsbestand der Stadt Zürich betrug am 1. April 1943 rund 100 000 Wohnungen, von denen rund 12 000 auf die Baugenossenschaften und 1773 auf die kommunalen Wohnungen entfallen. Schwach 14 Prozent des Wohnungsbestandes befinden sich somit in unverkäuflichem Besitztum.

Die Tätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften hat in der Hauptsache von 1920 an begonnen. In etwa fünfzehn Jahren, das heißt bis 1955—1960 werden viele die Anlagekosten ihrer Kolonien bis etwa 60 Prozent abbezahlt haben, *so daß von dieser Zeit an die Mietzinse dieser Wohnungen um 20—30 Prozent, je nach Entwicklung und weiteren Aufgaben, sollten gesenkt werden können.* Hätten die Baugenossenschaften schon in früheren Jahren und noch in einem größeren Umfang ihre Tätigkeit aufnehmen können, *dann wäre dieses Ziel jetzt schon für viele tausend Mieter erreicht.* In welchem Umfang dies erwünscht wäre, zeigt die berufliche Gliederung der Mieterschaft. Am 1. Dezember 1920 gehörten 60 Prozent der Wohnungsmieter zu den Arbeitern und Angestellten. Rechnen wir einen Teil der selbständig Erwerbenden, kleinen Geschäftsinhaber, Schneider, Schuhmacher usw. hinzu, dann dürften etwa 70 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes bis Fr. 1200.— Mietzins erforderlich sein. Und das könnte durch die Tätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften erreicht werden. *Auf dieser Grundlage ist die Wohnungsfrage als soziales Problem lösbar.*

Für den Vorstand:

Straub. Billeter.

Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen für die Kriegskrisenzeit im Kanton Zürich

Am 19. Juli bewilligte der Zürcher Kantonsrat den vom Regierungsrat nachgesuchten Kredit in der Höhe von 35 Millionen Franken zur Unterstützung von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen der Gemeinden und Privaten in der Kriegskrisenzeit. Die Vorlage kommt am 26. September dieses Jahres vor die Volksabstimmung.

Im Bericht des Regierungsrates an den Kantonsrat und an die Stimmberechtigten wird daran erinnert, daß das Zürcher Volk im Verlaufe von zehn Jahren Kredite im Gesamtbetrage von 46 Millionen Franken zur Bekämpfung der Folgen der in den Vorkriegsjahren herrschenden Wirtschaftskrise bewilligt hat. Vom letzten am 27. November 1938 bewilligten Kredit von 14 Millionen Franken steht heute noch ein Rest-

betrag von Fr. 2 750 000.— zur Verfügung. Um gegen alle Eventualitäten gewappnet zu sein, sind nun in enger Zusammenarbeit mit den Bundesbehörden umfassende Maßnahmen zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit getroffen worden. Zur Sicherung einer planmäßigen Organisation und der unbedingt notwendigen Koordinierung aller Instanzen wurde ähnlich wie beim Bunde ein Delegierter für Arbeitsbeschaffung mit dieser Sonderaufgabe betraut. Dieser hat, zusammen mit dem Arbeitsbeschaffungsamte, ein *kantonales Mehrjahresprogramm* zusammengestellt. Dieses enthält alle notwendigen und als erwünscht zu bezeichnenden Arbeiten und Aufträge des Kantons und der Gemeinden. Ende März dieses Jahres umfaßte es rund 1700 Bauvorhaben mit einer Bausumme von ungefähr