

Wohnbauförderung im Kanton Zürich

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **25 (1950)**

Heft 1

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102139>

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.

Wohnbauförderung im Kanton Zürich

Durch das Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus vom 22. November 1942 ist der Kantonsrat ermächtigt, jährlich zwei Millionen Franken für die Förderung des Wohnungsbaus in das Budget einzusetzen. Aus diesem Betrag können aber nur Wohnungen für minderbemittelte oder kinderreiche Familien durch Barbeiträge oder Darlehen unterstützt werden. Reichen die zwei Millionen Franken pro Jahr nicht aus, so müssen vom Volk zusätzliche Kredite verlangt werden. Letztmals bewilligte das Zürcher Volk am 14. März 1948 einen zusätzlichen Kredit von 25 Millionen Franken. Er war innert weniger als zwei Jahren aufgebraucht. Aus diesem Kredit konnten auch Mittelstandswohnungen mit Barbeiträgen und Darlehen unterstützt werden.

Insgesamt hat der Kanton Zürich von 1940 bis 30. Juni 1949 86 445 000 Franken für die Förderung des Wohnungsbaus aufgewendet. Davon entfallen rund 7 300 000 Franken auf Darlehen, die wieder in die Staatskasse zurückfließen.

Damit den gegen Ende des Jahres einlaufenden Gesuchen, die bis 1. Dezember beim Bund angemeldet sein mußten, entsprochen werden konnte, beschloß der Kantonsrat noch vor der Budgetberatung, gestützt auf das Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus, den Betrag von 2 Millionen Franken in das Budget 1950 aufzunehmen.

Nach Artikel 13 des Bundesratsbeschlusses über die Regelung der Arbeitsbeschaffung in der Krisenzeit vom 29. Juli 1942 hat der Kanton für solche Bauten, die vom Bund noch nach Arbeitsbeschaffungsrecht subventioniert wurden, noch etwa 1,6 Millionen Franken zu erwarten. Dieser Betrag wird ebenfalls für die weitere Förderung des Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt.

Dazu hat nun der Kantonsrat eine Vorlage für einen neuen zusätzlichen Kredit verabschiedet, welcher der Volksabstimmung zu unterbreiten ist. Leider war es (aus technischen Gründen?) nicht möglich, die Abstimmung auf den 29. Januar 1950 festzusetzen.

Die Vorlage des Regierungsrates, welche diesmal die Form eines Gesetzes hat, sah für die Jahre 1950 bis 1952 einen Kredit von 5 Millionen Franken für Subventionen à fonds perdu und einen jährlichen Kredit von 2 Millionen Franken für die Gewährung von Darlehen im zweiten und dritten Pfandrange vor.

Die kantonsrätliche Kommission änderte jedoch die Vorlage, und der Kantonsrat stimmte ihren Anträgen zu.

Das Gesetz, über welches das Volk nun abzustimmen hat, beschränkt die weitere Wohnbauförderung auf die Jahre 1950 und 1951. Für die Gewährung von Subventionen à fonds perdu sind nur 4 Millionen Franken eingesetzt. Dagegen werden für die Gewährung von Darlehen jährlich nicht zwei, sondern fünf Millionen Franken zur Verfügung gestellt. Kommission und Rat gingen von der Erwägung aus, im Volk

bestehe eine wachsende Abneigung gegen die nicht-rückzahlbaren Beiträge, weshalb das Gewicht mehr auf die zu amortisierenden Beiträge zu verlegen sei. Die Darlehen können unverzinslich oder verzinslich gewährt werden. Sie sind höchstens zum Zinssatz für I. Hypotheken der Zürcher Kantonalbank zu verzinsen. Die Darlehen dürfen 90 Prozent der nach Abzug allfälliger Beiträge verbleibenden Anlagekosten nicht überschreiten.

Von seiten der Baugenossenschaften wurde im Rat versucht, die Belehnungsgrenze auf 95 Prozent heraufzusetzen, weil es im allgemeinen den Genossenschaftlern nicht möglich ist, 10 Prozent der Anlagekosten als Anteilkapital aufzubringen. Der Antrag fand aber keine Mehrheit. Ebenso fanden die Anträge der Linken, den Kredit für Subventionen à fonds perdu zu erhöhen, keine Gnade.

Bei den 10 Millionen Franken für die Darlehen handelt es sich nicht um eine Ausgabe des Staates. Der Staat muß aber ermächtigt werden, Hypotheken, die nicht als mündelsicher zu betrachten sind, bis zu diesem Höchstbetrage zu übernehmen. Er kann aber auch die Übernahme der zweiten oder dritten Hypotheken durch eine Bank vermitteln. In beiden Fällen muß der Staat allfällige Kapitalverluste auf seine Betriebsrechnung übernehmen, ebenso die Differenz zwischen dem normalen Zinssatz der Zürcher Kantonalbank und dem durch den Darlehensnehmer zu bezahlenden oder nicht zu bezahlenden Zins. Ein Kredit muß also nur für die Beträge der Kapitalverluste und der Zinsausfälle, deren Höhe nicht vorausbestimmt werden kann, gewährt werden, und nicht für die 10 Millionen Franken. Da die Darlehen durch die Staatsgarantie mündelsicher werden, ist anzunehmen, daß auch Banken bereit sein werden, die nachgehenden Hypotheken zum Zinssatz für erste Hypotheken zu übernehmen.

Wiederum werden auf Grund dieses Gesetzes auch Darlehen und Beiträge für die Erstellung von Mittelstandswohnungen gegeben.

Erwähnt sei noch, daß Nationalrat Dr. Brunner, der Vertreter des Haus- und Grundeigentümerverbandes, den Antrag stellte, auf die Vorlage überhaupt nicht einzutreten. Seine Gefolgschaft war aber lächerlich klein.

Wie weit es durch Annahme dieses Gesetzes möglich sein wird, die nötigen Wohnungen zu erstellen, ist sehr schwer abzuschätzen. Von einer Studienkommission wurde der jährliche Bedarf an Wohnungen (Nachholbedarf und laufender Bedarf) für die Jahre 1949 bis 1953 auf 3300 bis 3600 Wohnungen geschätzt. Die Annahme, daß durch die starke Produktion in den Jahren 1948/49 der Fehlbedarf bereits stark zurückgegangen sei, scheint sich als falsch zu erweisen, mußte doch Ende 1949 immer noch Familien der Umzugstermin um sechs Monate hinausgeschoben werden, weil sie keine Wohnung finden konnten und ihnen auch keine Notwohnung zur Verfügung gestellt werden konnte.

Um eine größere Zahl von Wohnungen mit Barbeiträgen unterstützen zu können, hat die Regierung anfangs September 1949 die maximalen Subventionsansätze von 15 auf 10 Prozent gesenkt. Folgt die Gemeinde diesem Beispiel und wird die eidgenössische Wohnbauvorlage am 29. Januar angenommen, so können die Wohnungen noch mit 25 Prozent subventioniert werden. Fällt aber die eidgenössische Vorlage, so sind es nur noch 20 Prozent. Die Wirkung dieser Reduktion wird von der Regierung in ihrer Weisung an den Rat an einem Beispiel dargestellt. In einem Haus mit vier Dreizimmerwohnungen, das 100 000 Franken kostete, mußte bei einer Rendite von 6 Prozent im Jahre 1939 ein Mietzins von 1500 Franken für die Dreizimmerwohnung bezahlt werden. Ohne Subvention war der Mietzins für die gleiche Wohnung im Jahre 1949 2925 Franken. Um den gleichen Mietzins wie 1939 zu erreichen, wäre eine Subvention von 48 Prozent nötig gewesen. Bei 40 Prozent Subvention war ein Mietzins von 1755 Franken erforderlich, also 17 Prozent mehr als im Jahre 1939. Bei 25 Prozent Subvention aber ergibt sich ein Mietzins von Fr. 2193.75. Fallen die Bundessubventionen ganz weg, wird also nur noch ein Barbeitrag von 20 Prozent gegeben, so steigt er gar auf 2340 Franken. Wer wird aber 2340 Franken für eine Dreizimmerwohnung bezahlen können?

(Das von der Regierung gegebene Beispiel hinkt allerdings in einem Punkte. Es ist immer mit einer Rendite von 6 Prozent gerechnet. Die Rendite muß jedoch um so höher sein, je größer der Barbeitrag ist.)

Um tragbare Mietzinse zu erhalten, wird man also zu den Barbeiträgen noch niedrig verzinsliche oder nichtverzinsliche Darlehen gewähren müssen. Soweit diese jedoch an die Stelle der bisherigen Barsubventionen treten, erhöhen die unverzinslichen Darlehen den Mietzins um den Betrag der Amortisationen, bei den verzinslichen um Zins plus Amortisation. Die Darlehen müssen also weit höher sein als die Barbeiträge, wenn der gleiche Verbilligungseffekt erreicht werden soll.

Die gesamten zur Verfügung stehenden Mittel werden also nicht genügen, um so viele Wohnungen zu bauen, als nötig sind, um auch nur den halben von der Studienkommission errechneten Bedarf für die zwei Jahre zu decken. Der nichtsubventionierte Wohnungsbau müßte wieder auf 50 Prozent steigen, was sicher nicht der Fall sein wird.

Die abgebauten Unterstützungen werden auch kein großer Anreiz für die Wohnbautätigkeit sein, es sei denn, die Baukosten würden ganz erheblich fallen.

Trotz alledem müssen sich die Baugenossenschaften unseres Kantons sehr kräftig für die Annahme des Gesetzes einsetzen, weil nach einer Verwerfung der Wohnungsbau fast ganz zum Stillstand kommen müßte.

Gts.

Förderung des Wohnungsbaues in Zürich

Der Gemeinderat von Zürich beantragt den Stimmberechtigten:

1. Für die Förderung des Wohnungsbaues durch nicht rückzahlbare Beiträge in den Jahren 1950 und 1951 wird ein Kredit von 6 000 000 Franken auf Rechnung des Außerordentlichen Verkehrs bewilligt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, bei städtischen Darlehen, die nach den Grundsätzen über die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues in den Jahren 1950 und 1951 bewilligt werden, sowie bei nachgehenden Darlehen, die in den beiden genannten Jahren von Dritten an private Bauherren gewährt werden, den Zins für die Dauer von höchstens zehn Jahren ganz oder teilweise bis zu einer Gesamtbelastung von jährlich 250 000 Franken gemäß den Richtlinien des Gemeinderates zu Lasten des Ordentlichen Verkehrs zu übernehmen.

Der Weisung des Stadtrates entnimmt man unter anderem:

Die Stadt Zürich leidet immer noch unter einer scharfen Wohnungsnot. Neben einigen hundert Familien, die von den Behörden in Notwohnungen untergebracht wurden, leben mindestens ebenso viele in unzulänglichen und gedrängten Verhältnissen. Für viele Neuverheiratete ist es unmöglich, eine ihrem Einkom-

men angepaßte Wohnung zu finden. Ohne weitere öffentliche Hilfe kann diese Not nicht überwunden werden, da der Anreiz zum nichtunterstützten Wohnungsbau bei den derzeitigen Baukosten begreiflicherweise nicht groß ist. Eine Dreizimmerwohnung, die vor dem Kriege mit 18 000 bis 19 000 Franken erstellt werden konnte, kostet zurzeit rund 35 000 Franken. Auch bei knappster Berechnung muß hierfür ein Mietzins von 2000 Franken angesetzt werden. Solche Mietzinse kann sich aber der Großteil der Familien nicht leisten.

In den letzten Jahren war der unterstützte Wohnungsbau mit einem großen und wachsenden Anteil am gesamten Wohnungsbau beteiligt, wie die folgende Zusammenstellung zeigt:

Jahr	Zahl der Neubauwohnungen	Davon erstellt		%
		ohne Beiträge	mit Beiträgen	
1943	1578	1145	433	27
1944	2149	1182	967	45
1945	2147	924	1223	57
1946	2310	914	1396	60
1947	1994	740	1254	63
1948	3107	919	2188	70
1949 bis 1. Nov.	2227	482	1745	78

Es ergibt sich aus dieser Übersicht, wie notwendig