

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 47 (1972)
Heft: 6

Artikel: Zur Wohnbauförderung in eidgenössischer und kantonaler Sicht
Autor: Künzi, Hans
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104103>

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: 14.03.2025

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

Zur Wohnbauförderung in eidgenössischer und kantonaler Sicht

An der kürzlichen Generalversammlung der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen sprach als Gastreferent der Volkswirtschaftsdirektor des Kantons Zürich. Wir bringen hier einige Ausschnitte aus den zweifellos für viele unserer Leser interessanten Ausführungen. Red.

Obschon heute auf dem Sektor Wohnproduktion noch nicht das erreicht wurde, was wünschenswert wäre, so darf doch festgehalten werden, dass die bisherigen Bemühungen viel dazu beitragen, dass wir zur Zeit eine bedeutende Wohnungsproduktion im Kanton aufweisen und dass wir dadurch eine gute Ausgangslage besitzen, in Verbindung mit den neuen Anstrengungen des Bundes auch weiterhin an der Lösung eines der bedeutendsten Probleme der eidgenössischen und kantonalen Politik mitgestalten zu helfen.

Der Kanton Zürich ist bereit, zusammen mit dem Bund die nötigen und erforderlichen Anstrengungen in gesetzgeberischer wie auch in finanzieller Hinsicht auf sich zu nehmen, um die Voraussetzungen einer sinnvollen und zweckmässigen Wohnbaupolitik zu schaffen.

Bisherige Anstrengungen im kantonalen Wohnungsbau

Bund, Kanton und Gemeinden haben in den letzten dreissig Jahren annähernd 700 Mio Franken für die Förderung des zürcherischen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Mit diesen Mitteln konnten im Kanton Zürich rund 40000 Wohnungen verbilligt werden. Leider muss aber festgestellt werden, dass alle bisherigen Fördermassnahmen noch nicht genügten, um die prekäre Lage auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere in den grossen Agglomerationen, zu verbessern.

In der Schweiz wurden seit Kriegsende ungefähr eine Million Wohnungen neu erstellt, das entspricht ungefähr der Hälfte des heutigen gesamtschweizerischen Wohnungsbestandes.

Ebenfalls gross ist die Wohnbauproduktion im Kanton Zürich; dies geht aus den folgenden Angaben klar hervor:

Im Jahre 1968 wurden 10220 Wohnungen produziert, 1969 betrug die Zahl 11584. In den beiden folgenden Jahren 1970 und 1971 konnten nicht weniger als 11281 bzw. 11352 Wohnungen neu erstellt werden.

Schon heute lässt sich feststellen, dass

auch im Jahre 1972 mit einer beachtlichen Zahl von Neubauwohnungen gerechnet werden kann, standen doch am Jahresanfang 13876 Wohnungen im Bau. Gleichzeitig waren für 12394 Wohnungen die Baubewilligungen erteilt.

Trotz der hohen Produktionszahlen ist praktisch kein Leerwohnungsbestand vorhanden. Die Gründe, die zu dieser Situation geführt haben, sind verschieden. So ermöglicht es die gute Wirtschaftslage der jungen Generation, schon bald eine eigene Wohnung zu beziehen. Gewaltig gestiegen sind auch die Anforderungen an die Wohnfläche. Diese Wohlstandserscheinungen haben ein ständiges Absinken der Belegungsdichte je Wohnung zur Folge. In unserem Kanton beträgt die Belegung je Wohnung noch 2,85 Personen im Durchschnitt. Noch geringer ist diese Zahl in der Stadt Zürich, wo im Durchschnitt nur noch 2,45 Personen in einer Wohnung leben.

Immer häufiger werden auch neuerstellte Wohnungen als Zweitwohnungen benutzt.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die Probleme des Wohnungsmarktes zu weitschichtig sind, als dass man ihnen mit Halbheiten begegnen könnte. In Erkenntnis dieser Tatsache hat der Bund am 20. März 1970 das Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues vom 19. März 1965 abgeändert. Trotz der sehr schmalen verfassungsrechtlichen Basis kann er schon heute, nebst den bisher gewährten Mietzinsverbilligungshilfen, zinsgünstige Darlehen als Erschliessungshilfe für Gemeinden und gemeinnützige Bauträger gewähren. Mit dieser Hilfe ist es möglich geworden, den Mangel an erschlossenem Bauland einigermaßen zu mildern. Die rechtlichen Grundlagen bieten auch Gewähr dafür, dass dieses mit Bundeshilfe erschlossene Bauland nicht gehortet, sondern tatsächlich überbaut wird. Nach Angaben des Bundes sind bereits zahlreiche Gesuche im Gesamtbetrage von ca. 50 Mio Franken beim eidgenössischen Büro für Wohnungsbau in Bern eingegangen. Von diesen Gesuchen entfallen 33,6 Mio Franken auf den Kanton Zürich. Sofern der Bund all diesen Gesuchen entsprechen kann und wird, stehen in unserem Kanton in absehbarer Zeit rund 100 Hektaren zusätzliches erschlossenes Bauland zur Verfügung. Die mit dem kantonalen Wohnbauförderungsgesetz vom 3. Dezember 1967 neu geschaffene Möglichkeit, Beiträge an die Regional-

und Ortsplanung zu gewähren, wird ebenfalls rege benutzt.

Unser Amt für Wohnbauförderung verzeichnet ebenfalls einen grossen Eingang an Gesuchen. Auf diese Art ist es möglich, pro Jahr gegen 1000 bis 1200 Wohnungen im sozialen, im allgemeinen und im Alterswohnungsbau durch Beiträge des Kantons, des Bundes und der Gemeinden zu verbilligen. Diese Beiträge beliefen sich im letzten Jahr auf rund 40 Mio Franken. Besonders erfreulich ist die Tatsache, dass die Zahl der Gesuche im Alterswohnungsbau stark anwächst.

Vor einigen Jahren richtete das Amt für Wohnbauförderung an alle zürcherischen Baugenossenschaften und Gemeinden einen dringenden Appell, vermehrt Alterswohnungen zu erstellen. Dieser Aufruf fiel auf fruchtbaren Boden, so dass sich mein Dank an dieser Stelle an alle Bauträger, speziell an die Baugenossenschaften, richten kann. Es kann nicht genug betont werden, wie sehr mit der Übernahme dieser Bauaufgabe der allgemeine Wohnungsbau zusätzlich entlastet wird, denn mit der Umsiedlung der betagten Bewohner werden meistens preisgünstige und grössere Altwohnungen wieder für jüngere Familien frei.

Die Aktivität unserer Bauträger auf dem Sektor Alterswohnungsbau ist erfreulich; das beweist die Tatsache, dass bis Ende 1971 in unserem Kanton Zürich gegen 4000 derartige Wohnungen gebaut und unterstützt wurden. Mit Nachdruck muss ich aber betonen, dass noch einige Tausend solcher Kleinwohnungen fehlen.

Die neuen Anstrengungen des Bundes

Wie bereits erläutert, wurden durch Bund, Kanton und Gemeinden in den letzten Jahren namhafte Mittel für die Förderung des Wohnungsbaues eingesetzt.

Nun hat es sich aber deutlich gezeigt, dass auf Bundesebene die bisherige Verfassungsgrundlage, die auf dem Familienschutzartikel basiert, viel zu schmal ist. Durch einen neuen Artikel als Ergänzung zur Bundesverfassung hat das Schweizervolk am 5. März 1972 einer neuen und klaren verfassungsrechtlichen Grundlage zugestimmt. Diese neue Grundlage ermöglicht dem Bund, in Zukunft weite und entscheidende Schritte auf dem Gebiete des Wohnungsbaues vorzunehmen. Der Bund besitzt jetzt die rechtlichen Voraussetzungen für eine

langfristige und umfassende Planung in diesem Sektor. Besondere Merkmale der neuen Bundeshilfe sind in der Baulanderschliessung sichtbar. Gleichzeitig werden neben der Förderung des sozialen Wohnungsbaues weitergehende Voraussetzungen für den Erwerb von Haus- und Grundeigentum geschaffen, was bis jetzt nur in ungenügender Weise möglich war. Ferner ist der Bund jetzt befugt, die Bau- und Wohnungsmarktforschung sowie die Baurationalisierung zu fördern.

Ein Hauptmerkmal des neuen Verfassungsartikels ist wohl darin enthalten, dass die Beschäftigung mit der Wohnungsfrage zu einer Daueraufgabe der öffentlichen Hand erklärt wurde. Der neue Verfassungsartikel wird in Verbindung mit den Bodenrechtsartikeln und der darauf fussenden Ausführungsgesetzgebung die Grundlage zur erforderlichen langfristigen Neuordnung bilden. Die Voraussetzung zur Lösung der Wohnbaufrage ist die Herstellung des Gleichgewichts auf den regionalen Wohnungsmärkten zu Preisen, die allen Mietern die Beschaffung einer Wohnung gestattet, die ihren Einkommensverhältnissen entspricht. Der Weg zur Erreichung dieses Zieles soll gekennzeichnet sein durch einen möglichst rationellen und gezielten Einsatz aller in Betracht fallenden sachlichen, technischen, finanziellen und rechtlichen Mittel.

Der Kanton zieht nach

Der Bund ist sich bewusst, dass die grossen Brocken der für die Wohnbauförderung aufzuwendenden Mittel selektiv zur Anwendung kommen müssen, insbesondere zur Erhöhung des Angebotes an preisgünstigen Wohnungen für Familien, Betagte, Pflegebedürftige und Personen mit beschränktem Einkommen und Vermögen einerseits, und zur Streuung des Eigentums für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen andererseits. Ein weiterer Grundsatz dieser langfristigen Neuordnung besteht darin, dass die Bundeshilfe nicht mehr eine gleichzeitige und gleichartige kantonale Hilfe voraussetzt.

Mit Recht erwartet der Bund von den Kantonen im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten selbständige Förderungsmassnahmen, um die vom Bund ausgelöste Aktion auf eine noch breitere Basis abzustützen.

Auch der Kanton Zürich ist entschlossen, diesen neuen, sicher erfolgversprechenden Weg zu beschreiten. Allerdings kennen wir die frankenmässigen Folgen der neuen Bundesaktion noch nicht, denn zur Zeit läuft noch immer das Vernehmlassungsverfahren zum Gesetzesentwurf des Bundesrates.

Die bisher geltende Wohnbauaktion des Bundes wird erst Ende 1973 auslaufen. Nach Angaben des Bundes kann mit

dem Einsatz der neuen Aktion auf den Januar 1974 gerechnet werden. Damit wir die zahlreichen Gesuche unterstützen können und auch in einer allenfalls mit Schwierigkeiten verbundenen Anlaufzeit der Bundesaktion einsatzfähig bleiben, wird die Volkswirtschaftsdirektion dem Regierungsrat zuhanden des Kantonsrates bzw. der Zürcher Stimmbürger eine Zusatzkreditvorlage unterbreiten, welche neben dem jährlich vom Kantonsrat zu bewilligenden Kredit von 5 Mio Franken die nötigen Mittel zur kantonalen Wohnbauförderung sichern soll.

Die kantonale Wohnbaukommission

Durch eine Abänderung bzw. Ergänzung der Verordnung über die Förderung des Wohnungsbaues vom 20. Juni 1968 hat der Regierungsrat einem im Kantonsrat eingereichten Postulat entsprochen und eine kantonale Wohnbaukommission gebildet. Diese Kommission, die ihre Arbeit bereits aufgenommen hat, setzt sich zusammen aus Vertretern der am Wohnungswesen beteiligten Kreise, so z.B. Architekten, Bank- und Versicherungsfachleuten, Vertretern von Mietern und Vermietern, Bau- und Verwaltungsjuristen, Bauunternehmern und Spezialisten der Vorfabrikation und der Baurationalisierung. Diese Kommission, die 23 Mitglieder zählt, hat die Aufgabe, die im Wohnungswesen zuständigen Behörden zu beraten. Damit diese Kommission wirksam arbeiten kann, wurden sofort Arbeitsgruppen gebildet, die auf verschiedenen Sachgebieten prüfen, was für Sofortmassnahmen rasch etwas Luft in die zur Zeit prekären Verhältnisse des Bau- und Wohnungsmarktes geben könnten. So beschäftigt sich

- die Arbeitsgruppe *«Konzentration der Wohnbaugenossenschaften»* mit der Überprüfung der Möglichkeiten, die Finanz- und Arbeitskraft der Baugenossenschaften zu stärken. Sie wird versuchen, durch Fusion kleinerer Baugenossenschaften stärkere Bauträger zu bilden. Im Hinblick auf die künftige Bundesaktion, die sehr stark von einer genügenden Anzahl williger Bauträger abhängig sein wird, ist eine Konzentration der Kräfte unbedingt erforderlich;
- die Arbeitsgruppe *«Bodenpolitik zugunsten des Wohnungsbaues»* versucht abzuklären, mit welchen Mitteln die zum Teil vorhandenen Widerstände der Gemeinden gegen die Erstellung von Wohnüberbauungen beseitigt werden könnten. Gleichzeitig sucht diese Gruppe Mittel und Wege, um speziell beim Baubewilligungsverfahren für die Bauwilligen Erleichterungen zu schaffen;
- die Arbeitsgruppe *«Standortfragen»* prüft im Rahmen des für unseren Kan-

ton vorhandenen Leitbildes Standorte für künftige Wohnüberbauungen.

- die Arbeitsgruppe *«Finanzierung des Wohnungsbaues»* hat folgendes Arbeitsprogramm:
Gründliches Studium des Bausparens, Prüfung der Idee, eine Bürgerschaftsgenossenschaft zur Ermöglichung von Spitzenfinanzierungen im Eigenheimbau zu schaffen,
Prüfung der Möglichkeit, Produktionsgesellschaften für den Bau günstigen Wohnraums bei der Lösung von Problemen mitzuhelfen;
- die Arbeitsgruppe *«Mietzinsanpassungen im Wohnungsbau»* wird versuchen, Rahmenvorschläge für Mietzinsanpassungen bei gestiegenen Unterhalts- und Kapitalzinskosten zu erarbeiten.

Einige Hinweise

Abschliessend noch einige Hinweise auf sich im Gange befindende Revisionsarbeiten von Verordnungen über die Förderung des Wohnungswesens auf Bundes- und kantonaler Ebene.

a) *Einkommengrenzen.* Am 15. Oktober 1970 hat der Regierungsrat die derzeit geltenden Einkommens- und Vermögensgrenzen neu festgesetzt. Die Entwicklung der Löhne und Mietzinse drängt eine Korrektur dieser Grenzen auf. Die entsprechenden Vorbesprechungen mit den Bundesbehörden fanden bereits im letzten Herbst statt. Mit einer schriftlichen Eingabe hat der Kanton Zürich als einziger Schweizer Kanton den Bund um eine Anpassung der Einkommens- und Vermögensgrenzen ersucht. Die endgültige Antwort des Bundes haben wir noch nicht erhalten. Die Besprechungen haben aber ergeben, dass die Bundesbehörde der zürcherischen Forderung ihre Berechtigung nicht absprechen kann. Sobald der Entscheid des Bundes vorliegt, wird die Volkswirtschaftsdirektion dem Regierungsrat den entsprechenden Antrag auf Verordnungsänderung unterbreiten.

b) *Anpassung der Quote für Unterhalt, Verwaltung und Abgaben.* Der ständige Anstieg der Baukosten sowie die zum Teil massiven Aufschläge bei den Kehrichtabfuhrgebühren, Wasserzinsen usw. machen eine erneute Anpassung der Quote, die zur Zeit bei den alten Geschäften 3½% und bei den neueren Geschäften 2½% der Gesamtbaukosten nicht übersteigen darf, notwendig. Auch in diesem Bereich haben wir mit den Bundesbehörden entsprechende Abklärungen vorgenommen. Trotzdem auch für diese Angelegenheit die Antwort des Bundes noch nicht vorliegt, können wir anhand der Vorbesprechungen annehmen, dass die erhöhten Ansätze noch dieses Jahr wirksam werden.