Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 36 (1961)

Heft: 8

Artikel: Förderung des Wohnungsbaues für Betagte mit mittleren Einkommen in der Stadt Zürich

Autor: A.M.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103293

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.12.2025

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

Förderung des Wohnungsbaues für Betagte mit mittleren Einkommen in der Stadt Zürich

In der Stadt Zürich besteht ein ausgesprochener Mangel an preiswerten Kleinwohnungen. Von den rund 145 000 Wohnungen, welche man am 31. Dezember 1960 in Zürich zählte, entfallen nur 8484 auf Ein- und 28 447 auf Zweizimmerwohnungen. Die hohen Preise der auf dem freien Wohnungsmarkt neuerstellten Ein- und Zweizimmerwohnungen verunmöglichen es den meisten betagten Leuten, ihre billigen und großen Altwohnungen, die sehr oft noch unterbesetzt sind, freizugeben. Dies trifft vor allem für die noch vor dem Jahre 1942 erstellten großen Wohnungen zu, die dem Mieterschutz unterstehen. Bei den mit öffentlichen Mitteln verbilligten Wohnungen, welche nach diesem Zeitpunkt gebaut wurden und daher den Zweckerhaltungsbestimmungen der Wohnbauförderung unterstellt sind, sorgen die Hauseigentümer (Genossenschaften, städtische Liegenschaftenverwaltung und Private) in Zusammenarbeit mit den Subventionsbehörden dafür, daß nach Möglichkeit die unterbesetzten Wohnungen innerhalb ihrer Bauten mit kleineren Wohnungen abgetauscht werden. Wohl sind einige Genossenschaften und die Stadt selbst in letzter Zeit dazu übergegangen, in ihren neuen Überbauungen auch eine angemessene Zahl Kleinwohnungen aufzunehmen; doch kann der großen Nachfrage nach solchen Mietobjekten dadurch noch keineswegs entsprochen werden.

Erst in neuester Zeit hat der Kanton Zürich die gesetzliche Möglichkeit geschaffen, nebst den bisher subventionierten Wohnungen von drei und mehr Zimmern auch sogenannte Alterswohnungen zu ein und zwei Zimmern durch staatliche Zuschüsse verbilligen zu können. Mangels entsprechender Rechtsgrundlagen konnten jedoch in der Stadt Zürich bisher keine Kleinwohnungen subventioniert werden.

Die *Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner* sorgt für die Wohnbedürfnisse der Altersbeihilfebezüger. Bereits hat sie einige Alterssiedlungen mit insgesamt 556 Alterswohnungen erstellt und plant die Schaffung weiterer Siedlungen. Immer mehr zeigt es sich, daß diese Maßnahmen, welche nur Betagte mit sehr bescheidenen Einkommens- und Vermögensverhältnissen zu erfassen vermögen, nicht genügen, um die wünschenswerte Zahl billiger Kleinwohnungen zu schaffen. Von den rund 45 000 Personen über 65 Jahren in der Stadt Zürich zählen mehr als 16 000 zu den Bezügern der Altersbeihilfe. Somit steht fest, daß eine große Zahl betagter Einwohner unserer Stadt über ein Einkommen verfügt, das die Berechtigungsgrenze für den Bezug der Altersbeihilfe (2500 Franken für Einzelpersonen und 4000 Franken für Ehepaare) übersteigt. Man rechnet damit, daß sich die Zahl der über 65jährigen bis zum Jahre 1978 auf ungefähr 60 000 Personen erhöhen wird. Unter der Voraussetzung einer anhaltenden Wirtschaftskonjunktur darf angenommen werden, daß dannzumal der prozentuale Anteil der Betagten mit Einkommen über den Berechtigungsgrenzen der Altersbeihilfe noch größer sein wird. Es ist im übrigen auch zu berücksichtigen, daß nach der kantonalen Regelung für Alterswohnungen das Mindestalter der Bezugsberechtigten 60 Jahre beträgt. Bei einer Anpassung städtischer Bestimmungen an diese Altersgrenze würde sich der Kreis der in Betracht fallenden Personen noch erheblich vergrößern.

Der Stadtrat ist der Auffassung, daß auch für die große Schicht von Betagten mit mittleren Einkommen einfache und preiswerte Wohnmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Er hält es deshalb für richtig, daß in Zukunft nicht nur Wohnsiedelungen für Altersbeihilfebezüger erstellt werden, sondern daß auch in geeigneter Weise der Bau von Alterswohnungen für Betagte des unteren Mittelstandes gefördert wird. Beitragsleistungen an solche Alterswohnungen sollen sich jedoch in einem bescheideneren Rahmen bewegen als diejenigen an die Siedlungen der Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner. Während dort die städtischen Beiträge bisher 53 bis 73 Prozent der Anlagekosten betrugen, wird man sich im Rahmen dieser Vorlage mit Zuschüssen begnügen können, welche etwas über denjenigen des sozialen Wohnungsbaues liegen. Im Gegensatz zum Bau von Alterssiedlungen für die mittellosen alten Leute soll die Förderung von Alterswohnungen für Betagte mit mittleren Einkommen nicht eine Aufgabe der öffentlichen Wohlfahrt, sondern vielmehr eine solche der Wohnbauförderung sein. Dabei sollen nach Möglichkeit auch kantonale Zuschüsse aus den Wohnbaukrediten beansprucht werden können.

Der in Betracht fallende Personenkreis

Wenn man die zu erstellenden Kleinwohnungen für die große Zahl derjenigen Betagten bestimmen will, welche, obwohl nicht völlig mittellos, doch nur über bescheidene oder mittlere Einkommen und Vermögen verfügen, so erscheint es am zweckmäßigsten, einfach festzulegen, bis zu welchen Höchstgrenzen des Einkommens und Vermögens eine im Rahmen einer Wohnbauvorlage verbilligte Alterswohnung bezogen werden darf. Dadurch soll eine möglichst große Schicht von alten Bewohnern unserer Stadt in die Lage versetzt werden, sich um eine Kleinwohnung zu tragbaren Preisen zu bewerben. Zudem kann die Ausrichtung der Beiträge sowie die spätere Überwachung ihrer zweckmäßigen Verwendung mit einem Minimum an Verwaltungsarbeit im Rahmen der bisherigen Wohnbauförderung geschehen.

Nach den Bestimmungen der kantonalen Wohnbauverordnung vom 18. September 1958 und vom 30. Juni 1960 haben Einzelpersonen bis zu einer Einkommenshöchstgrenze von 6000 Franken und Ehepaare bis zu 8000 Franken Anspruch auf die mit staatlichen Mitteln unterstützten Alterswohnungen. Der Kanton Zürich unterstützt diese Alterswohnungen zu Ansätzen, welche leicht über diejenigen des sozialen Wohnungsbaues liegen. Umgerechnet auf das Einkommen von Berufstätigen entsprechen diese Ansätze ungefähr einem Arbeitseinkommen von 12 000 bis 16 000 Franken. Auch in den Bestimmungen für die Gewährung von Darlehen an die Erstellung von Mittelstandswohnungen durch den städtischen Zehnmillionenkredit werden ähnliche Einkommenshöchstgrenzen vorgeschrieben, indem dort das anrechenbare Einkommen den siebenfachen Mietzins nicht übersteigen darf. Wollte man auch bei den Alterswohnungen, ähnlich wie beim Wohnungsbau für Familien mit Kindern, den Begriff «sozialer und allgemeiner Wohnungsbau» einführen, so könnten die Wohnungen der Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner als solche im sozialen und diejenigen für den Kreis der nach dieser Vorlage in Betracht fallenden Betagten als solche im allgemeinen Wohnungsbau bezeichnet werden. Dabei erscheint es wünschenswert, die Höchstgrenze der kantonalen Wohnbauverordnung für Einkommen und Vermögen für diejenigen Fälle, wo die Stadt Zürich Bauvorhaben allein unterstützt, leicht zu erhöhen. Es würde dadurch die Möglichkeit geschaffen, auch für Erwerbstätige mit etwas höheren Einkommen, die sich aber dennoch eine teure Kleinwohnung nicht leisten können, Alterswohnungen mit tragbaren Mietzinsen zu bauen.

Die Höchstgrenzen für den Besitz von Vermögen beim Bezug von subventionierten Wohnungen betragen beim sozialen Wohnungsbau 50 000 Franken und beim allgemeinen Wohnungsbau 75 000 Franken. Beim Kredit für Mittelstandswohnungen vom 2. September 1959 werden sogar höchstens 100 000 Franken zugelassen. Dagegen begrenzen die Bestimmungen für die Ausrichtung von kantonalen Beiträgen an Alterswohnungen das zulässige Vermögen auf 10 000 Franken, sehen aber vor, daß bei höheren Vermögen $^1/_{20}$ davon

zum Einkommen dazuzuschlagen ist. Für Alterswohnungen, die allein mit städtischen Mitteln unterstützt werden, dürfte die Vermögensgrenze des sozialen Wohnungsbaues, nämlich 50 000 Franken, angemessen sein. Bei denjenigen Mietern, welche ein höheres Vermögen versteuern (beispielsweise Freierwerbende, die aus dem Vermögensertrag leben, oder Angestellte und Arbeiter, die keine Pensionen beziehen, aber eine Lebensversicherung abgeschlossen haben), wäre dieses in der Weise anzurechnen, daß $^1/_{20}$ des Mehrbetrages zum Einkommen gezählt wird. So ergeben sich für die Ausrichtung von städtischen Beiträgen aus Mitteln der Wohnbauförderung an Kleinwohnungen für Betagte folgende Höchstansätze:

	Einkommen		Vermögen	
	mit Beiträgen des Kantons Fr.	ohne Beiträge des Kantons Fr.	mit Beiträgen des Kantons Fr.	ohne Beiträge des Kantons Fr.
Einzelpersonen	6 000	8 000	10 000	50 000
Ehepaare	8 000	10 000	10 000	50 000

(Einschließlich $^1/_{20}$ der Vermögensüberschreitung)

Diese Einkommens- und Vermögensgrenzen erlauben einen höheren Prozentsatz der Restfinanzierung, nämlich 10 statt sonst 6 Prozent. Entsprechend diesen Ansätzen können beispielsweise die zu übernehmenden Genossenschaftsanteile auf 10 Prozent der Anlagekosten, das heißt auf 2500 Franken für Einzimmerwohnungen und auf 3500 Franken für Zweizimmerwohnungen festgesetzt werden. In den bereits erwähnten kantonalen Wohnbauverordnungen wird bestimmt, daß Alterswohnungen nur von Personen im Alter von über 60 Jahren besetzt werden dürfen. Zudem ist eine fünfjährige Karenzfrist für den Wohnsitz im Kanton Zürich vorgeschrieben. Die gleiche Altersgrenze soll auch für die mit städtischen Mitteln unterstützten Alterswohnungen gelten. Zudem sollen sie nur an Betagte abgegeben werden, die seit mindestens fünf Jahren in der Stadt Zürich wohnen oder Stadtbürger sind. Liegen bei der Vermietung mehr Anmeldungen als abzugebende Wohnungen vor, so sollten die finanziell schwächeren Bewerber, jene über 65 Jahren und solche, die unverschuldet in eine Notlage geraten sind, den Vorzug haben.

Standort und Träger von Alterswohnungen

Alterswohnungen der vorgesehenen Art sollen — im Gegensatz zu denjenigen der Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner — weniger als besondere Siedlung, sondern eher als einzelne Bauten im Rahmen bereits bestehender oder noch zu erstellender Überbauungen eingestreut werden. Als Bauherr und Träger solcher Kleinwohnungen fallen in erster Linie Stiftungen und gemeinnützige Baugenossenschaften in Betracht. Doch sollen weitere juristische wie auch natürliche Personen von dieser Aktion Nutzen ziehen können. Dies schließt nicht aus, daß auch die Stadt selber weiterhin bei kommunalen Wohnbauten nebst den üblichen Wohnungstypen einen gewissen Prozentsatz Alterswohnungen vorsieht.

Die Anlagekosten von Kleinwohnungen, auf einen Wohnraum bezogen, liegen erheblich über denjenigen für Wohnungen mit mehreren Zimmern. Während im sozialen Wohnungsbau nur Gesamtbaukosten je Zimmer von 13 100 Franken und beim allgemeinen Wohnungsbau solche von 14 800 Franken zulässig sind, nennt die kantonale Verordnung über die Förderung des Wohnungsbaues vom 30. Juni 1960 bei Alterswohnungen für ein Zimmer subventionsberechtigte Anlagekosten von 20 700 und für zwei Zimmer solche von 31 000 Franken. An den Bau von Alterswohnungen leistet der Kanton aus Mitteln der Wohnbaukredite Beiträge, welche sich auf ungefähr 15 Prozent der subventionierbaren Anlagekosten belaufen. Berechnungen des städtischen Finanzamtes ergaben, daß bei Inanspruchnahme der kantonalen Subventionen und bei gleichen städtischen Leistungen eine

merkliche Verbilligung der Mietzinse von Kleinwohnungen

möglich wäre. Ausgehend von 25 000 Franken Anlagekosten für eine Einzimmerwohnung und von 35 000 Franken für eine Zweizimmerwohnung dürften bei solchen Beitragsleistungen der öffentlichen Hand Mieten von ungefähr 110 Franken je Monat für Einzimmerwohnungen und ungefähr 140 Franken für Zweizimmerwohnungen erzielt werden können.

Geht man davon aus, daß durch Beiträge von Stadt und Kanton ungefähr 600 Einzimmerwohnungen und 400 Zweizimmerwohnungen für Betagte mit mittleren Einkommen gebaut werden sollen (wovon etwa 400 Wohnungen nur mit städtischer Hilfe), so ergibt sich für die Stadt ein Kapitalbedarf von 4 Millionen Franken. Die städtischen Beiträge sollen in Form von zinslosen, innert 50 Jahren zu amortisierenden Darlehen gewährt werden. Diese Unterstützungsart benötigt für die Verwaltung ein Minimum an administrativen Umtrieben und ermöglicht dem Empfänger eine konstante Lastenrechnung. Die Stadt als Darlehensgeberin gelangt bis zum Ablauf von 50 Jahren wieder in den vollen Besitz ihrer Leistung und hat lediglich den Zinsausfall zu tragen, der bei Annahme eines Zinsfußes von 3¾ Prozent annähernd dem Kreditbetrag entspricht.

Der Gemeinderat stimmte dem Antrag des Stadtrates, zur Förderung des Baues von rund 1000 Kleinwohnungen für betagte Einwohner der Stadt Zürich, welche nicht Bezüger der Altersbeihilfe sind, einen Kredit von 4 Millionen Franken zu bewilligen, zu. Die Vorlage unterliegt noch der Gemeindeabstimmung. *a. m.*

Der Boden, Schicksalsfrage unserer Zeit

Der Schweizer Bauer bestellt den teuersten Boden der Welt. Die Situation für die Landwirtschaft, die nicht Bauland zu günstigen Preisen verkaufen kann, wird dadurch immer schwieriger. Vor allem wird es für einen jungen Landwirt, der nicht den väterlichen Hof übernehmen kann, fast unmöglich, zu einem tragbaren Preis ein eigenes landwirtschaftliches Heimwesen zu erwerben. Anderseits verteuert sich der Preis für Bauland ebenfalls rasch. Die Preise für Bauland sind in weiten Gebieten bereits außerordentlich hoch. Die vor wenigen Jahren festgestellte, in Zeiten der Hochkonjunktur natürliche Erscheinung, daß der Anteil der Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung steigt, droht sich ins Gegenteil zu verwandeln. Der Ersteller von Mehrfamilienhäusern muß danach trachten, daß er die Wohnungen nicht zu einem allzu hohen Mietzins vermieten muß. Er wird wegen der überhöhten Bodenpreise gezwungen, die Wohnungen entsprechend geringer zu dimensionieren. Wegen der zu teuren Bodenpreise wird zudem der Personenkreis, der Einfamilienhäuser erstellen kann, immer kleiner. – Die Schweizerische Vereinigung für ordnung aufzustellen. Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung veranstaltet am 7. und 8. September 1961 unter dem Patronat von Bundesrat L. von Moos in Solothurn eine öffentliche Tagung, in der einerseits die verschiedenen Aspekte des Bodenproblems, anderseits aber auch Lösungsmöglichkeiten dargelegt werden. Referenten aus verschiedenen Lagern werden sich zum schwierigen Fragenkomplex äußern.

Es ist anzunehmen, daß die verschiedenen Auffassungen beträchtlich auseinandergehen, so daß sich nach den Vorträgen wahrscheinlich eine lebhafte Diskussion entwickeln wird. Der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung geht es vor allem darum, für ein neues Bodenrecht einzutreten, das den Bedürfnissen des Menschen wirklich Rechnung trägt, dabei aber unsere staatliche Ordnung wahrt. Die Freiheit des einzelnen soll nur soweit eingeschränkt werden, als dies zur Rettung der Freiheit aller unbedingt nötig erscheint. Wer sich für den Besuch der Tagung interessiert, möge sich möglichst bald an die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, Kirchgasse 3, Zürich 1, wenden. *VLP*