

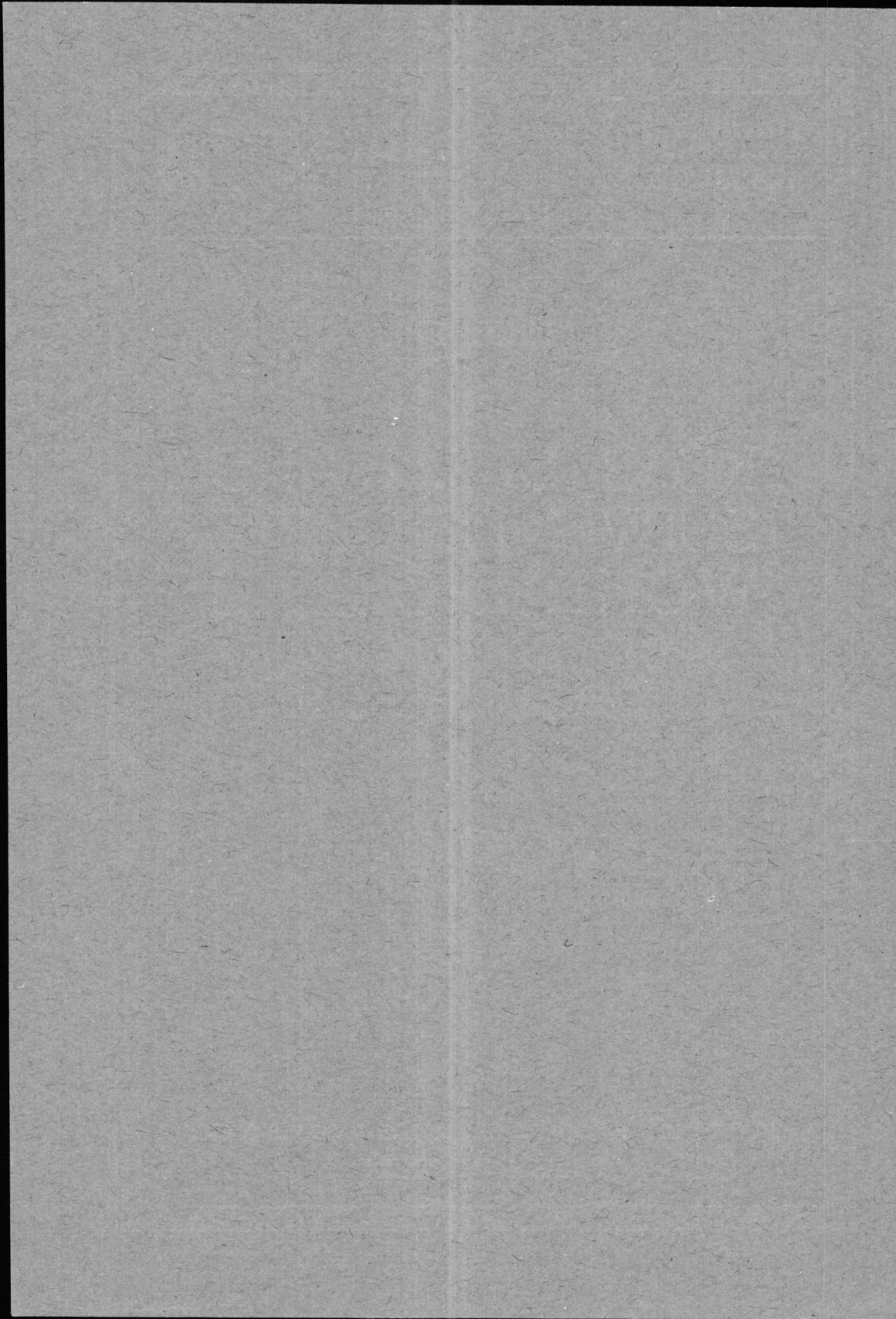
STATISTIK DER STADT ZÜRICH
HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMTE
DER STADT ZÜRICH

HEFT 27

DER
KOMMUNALE UND
SUBVENTIONIERTER
WOHNUNGSBAU
IN DER STADT ZÜRICH
BIS ZUM JAHRE 1920



ZÜRICH 1921 :: KOMMISSIONSVERLAG RASCHER & CIE.
PREIS 1 FRANKEN



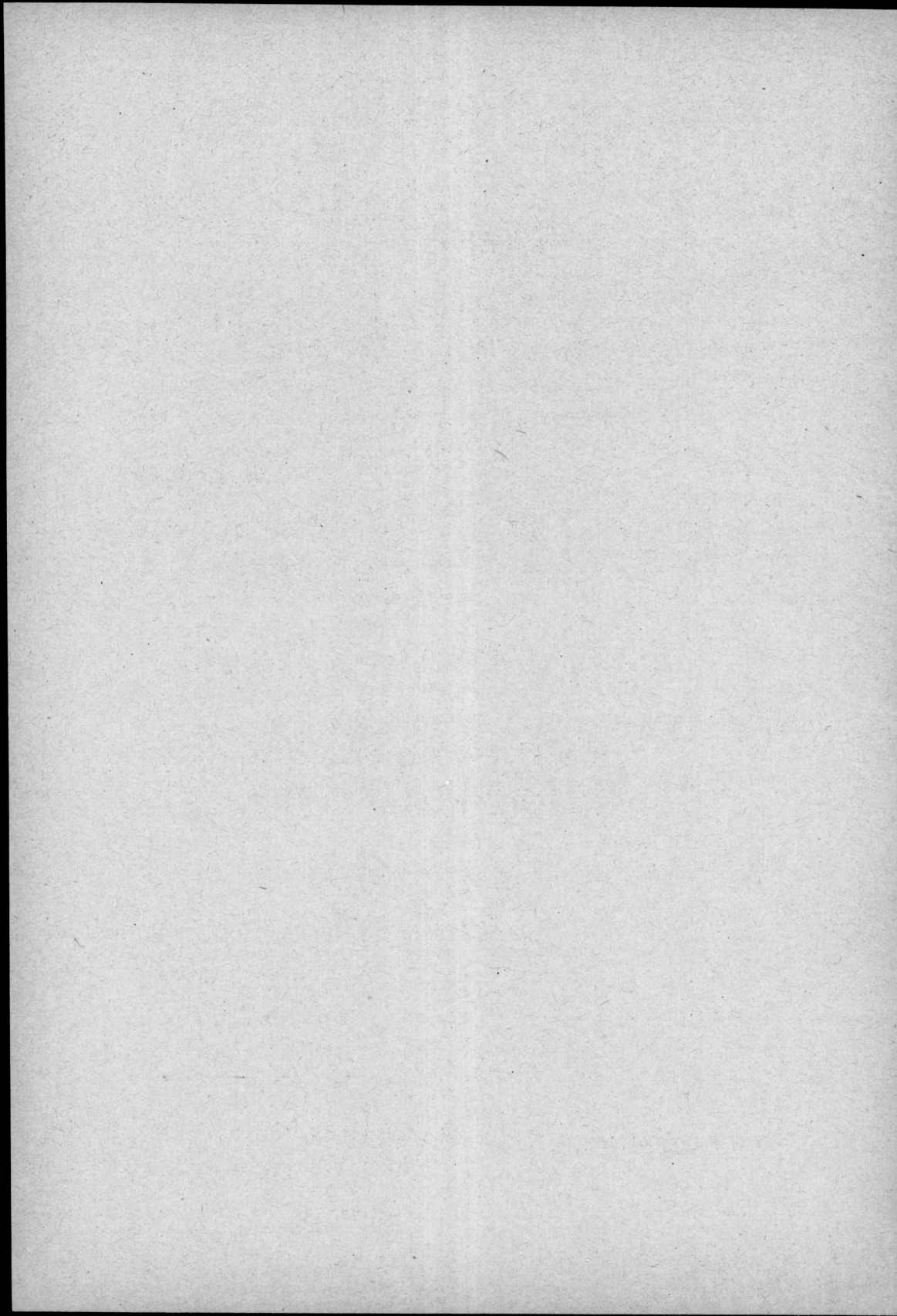
STATISTIK DER STADT ZÜRICH
HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMTE
DER STADT ZÜRICH

HEFT 27

DER
KOMMUNALE UND
SUBVENTIONIERTER
WOHNUNGSBAU
IN DER STADT ZÜRICH
BIS ZUM JAHRE 1920



ZÜRICH 1921 :: KOMMISSIONSVERLAG RASCHER & CIE.



Vorbemerkung

Das vollständige Versagen der privaten Bautätigkeit und die dadurch hervorgerufene Wohnungsnot in den letzten Jahren haben Gemeinde und Staat veranlasst, durch vermehrten Eigenbau und durch Unterstützung des genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbaues die Wohnungsnot zu mildern oder wenigstens ihrer weiteren Verschärfung vorzubeugen. Obwohl diese Bestrebungen noch nicht zum Abschluss gelangt sind, vielleicht sogar erst in ihren Anfängen stehen, verlohnt es sich, schon jetzt einen Blick auf das Erreichte zu werfen, wobei der Vollständigkeit halber auch die vorkriegszeitliche städtische Wohnungsfürsorge — soweit sie sich der Allgemeinheit und nicht bloss einzelner Arbeiterkategorien von städtischen Werken angenommen hat — in die Betrachtung einbezogen worden ist.

Anstoss zu dieser Untersuchung gab eine Anfrage des Bauvorstandes I über den Anteil des subventionierten Wohnungsbaues am gesamten Wohnungsbau in der Stadt Zürich. Der mit der Beantwortung dieser Anfrage verbundene erhebliche Arbeitsaufwand und das grosse Interesse, das zur Zeit diesem Gegenstande zugewendet wird, schienen uns eine Veröffentlichung der Ergebnisse in erweiterter Form zu rechtfertigen.

Gerne benützen wir die Gelegenheit, auch an dieser Stelle der Kanzlei der kantonalen Baudirektion, dem städtischen Hochbauamt und der städtischen Finanzkanzlei zu danken für die wertvolle Unterstützung, die sie unserer Erhebung angedeihen liessen.

Vorliegende Arbeit ist vom Adjunkten des Statistischen Amtes, *Carl Brüscheweiler*, verfasst.

Zürich, Anfang Juli 1921.

Statistisches Amt der Stadt Zürich:

Dr. Thomann.

Inhalt

	Seite
Vorbemerkung	3
1. Der kommunale Wohnungsbau	5
2. Der subventionierte Wohnungsbau	
a) durch die Stadt	13
b) durch Bund und Kanton	18
3. Der kommunale, subventionierte und nichtsubventionierte Wohnungs- bau in der Kriegs- und Nachkriegszeit	23

1. Der kommunale Wohnungsbau

Die erste Anregung zum Bau von kommunalen Wohnhäusern in der Stadt Zürich geht auf das Jahr 1896 zurück, in welchem Jahre der Stadtrat dem Grossen Stadtrate einen Antrag auf Erstellung von gesunden und billigen Wohnungen durch die Stadt unterbreitete. Die damals mächtig einsetzende Bauspekulation mit ihrer Ausmündung in die grosse Bau- und Liegenschaftenkrise um die Jahrhundertwende bildete aber den denkbar schlechtesten Hintergrund für die weitere Verfolgung dieser Idee, die im Jahre 1901 durch Zurückweisung des Antrages an den Stadtrat denn auch ihre vorläufige Erledigung fand. Der Gedanke lebte im Jahre 1906 wieder auf, nachdem unter den Nachwirkungen der Krise die private Bautätigkeit jahrelang gehemmt und schliesslich eine fühlbare Wohnungsknappheit eingetreten war. Standen doch am 1. Dezember 1905 in der ganzen Stadt nur 97 Wohnungen leer, während es Ende November 1900 ihrer 1914 waren. Unter dem Eindruck der äusserst gespannten Wohnungsmarktlage brachte der Stadtrat am 21. Juli 1906 dem Grossen Stadtrate eine Vorlage ein zur Überbauung des städtischen Landes an der Limmatstrasse mit 25 Doppelwohnhäusern im Kostenvoranschlag von nahezu 2 $\frac{1}{2}$ Millionen Franken. Diese Vorlage wurde am 27. Februar 1907 vom Grossen Stadtrate zum Beschlusse erhoben und am 21. April 1907 hatte die stimmberichtigte Einwohnerschaft Zürichs zum erstenmal Gelegenheit, sich für oder gegen den kommunalen Wohnungsbau auszusprechen. Der Entscheid fiel über Erwarten günstig aus und seither hat der Souverän wiederholt und noch deutlicher seinen prinzipiellen ersten Entscheid bestätigt. Davon zeugt folgende Zusammenstellung über die bisherigen Abstimmungen über den kommunalen Wohnungsbau:

Wohnkolonie	Datum der Abstimmung	Bewilligter Kredit Fr.	Annehmende Stimmen	Ver- werfende Stimmen	Verwerfende in % der Annehmenden
Limmatstrasse	21. April 1907	2,486,000	18,032	7,590	42,1
Riedtli ¹⁾	18. Dez. 1910	5,260,000	13,187	4,857	36,8
Zurlinden	25. Nov. 1917	3,500,000	24,936	7,976	32,0
Nordstrasse I	21. April 1918	2,100,000	20,547	4,378	21,3
Rebhügel	1. Sept. 1918	3,150,000	24,009	8,645	36,0
Nordstrasse II	13. Juli 1919	435,000	16,015	1,979	12,4
Sihlfeld	10. Aug. 1919	2,110,000	22,275	3,441	15,4

¹⁾ Kritischer gestaltete sich der Entscheid über die Vorfrage, ob die Bürgergemeinde das ihr gehörende Land für die Überbauung im Riedtli an die Stadtgemeinde abtreten wolle. Mit nur 4447 Ja gegen 4133 Nein wurde der Abgabe des Baulandes zum Preise von 18 Franken für den Quadratmeter zugestimmt.

Tab. 1.

Der kommunale Wohnungsbau

Wohnkolonie	Bau- jahre	Land- erwerb	Um- gebungs- arbeiten	Gebäude- bau- kosten	Bau- zinsen	Gesamt- anlage- kosten
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Limmatstrasse	1907/08	450,000	29,997	2,013,002	27,236	2,520,235
Riedtli, I. Bauabteilg. . .	1911/12	263,052	42,422	1,547,197 ¹⁾	19,670	1,872,341
" II. "	1912/13	88,991	17,306	621,270 ¹⁾	9,236	736,803
" III. "	1914/15	138,987	19,976	834,652 ¹⁾	13,447	1,007,062
" IV. "	1917/18	148,503	67,622	1,811,257	26,062	2,053,444
" V. "	1918/19	73,643	49,731	1,121,321	5,531	1,250,226
Nordstrasse, I. Bauabteilg.	1918	101,500	209,600	1,912,000	3,541	2,226,641 ²⁾
" II. "	1919/20	30,000	30,000	457,400	4,372	521,772 ²⁾
Zurlinden	1918/19	148,004	265,293	4,302,475	61,721	4,777,493
Rebhügel	1918/19	136,526	313,569	3,011,043	46,782	3,507,920
Sihlfeld	1919/20	125,000	65,046	1,895,670	23,042	2,108,758 ²⁾
Wibichstrasse	1919/20	18,406	3,953	131,058	849	154,266
Zusammen	.	1,722,612	1,114,515	19,658,345	241,489	22,736,961
¹⁾ Inbegriffen Nachträge für bauliche Verbesserungen bis Mitte Juni 1921. ²⁾ Stand der Abrechnung Mitte Juni 1921. ³⁾ Norm. S. I. A. = berechnet nach den Normalien des Schweizerischen Ingenieur-						

Von Abstimmung zu Abstimmung hat die Gegnerschaft des kommunalen Wohnungsbaues im Verhältnis zu dessen Freunden an Boden verloren. Einzig bei der Kreditbewilligung für die Wohnbauten auf dem Rebhügel am 1. September 1918 machte sich eine stärkere Opposition geltend, die aber mehr von opportunistischen als von grundsätzlichen Eingebungen geleitet war: die ausserordentlich angespannte Finanzlage der Stadt mahnte zur Vorsicht und liess viele Stimmberechtigte, die unter günstigeren Verhältnissen den Kredit gerne bewilligt hätten, ein Nein in die Urne legen.

In einer Eingabe an den Regierungsrat vom 15. November 1918 stellte der Stadtrat selber mit Nachdruck fest, dass die Stadt — nachdem sie in den Jahren 1917 bis 1919 eine Ausgabe von rund 14 Millionen Franken auf sich genommen hatte — am Ende ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit für den Kriegswohnungsbau angelangt ist. Erst die in Aussicht stehende Hilfe von und Bund Kanton ¹⁾ erlaubten ihr, im Jahre 1919 neue Kreditbegehren vor das Volk zu bringen, die dann mit glänzendem Mehr angenommen wurden.

¹⁾ Von dieser finanziellen Unterstützung durch Bund und Kanton ist im 3. Abschnitt die Rede.

der Stadt Zürich bis 1920

Tab. 1.

Raum- inhalt der Gebäude	Einheits- preis pro m ³ nach Norm. S. I. A. ³⁾	Zahl der Häuser	Zahl der Wohnungen bestehend aus Zimmern:					Woh- nungen im ganzen	Wohnkolonie
			1	2	3	4	5		
m ³	Fr. Rp.								
78,390	25.65	25	2	36	142	43	1	224	Limmatstrasse
43,838	32.37	23	—	16	33	37	8	94	Riedtli, I.
18,822	30.71	10	—	—	12	27	—	39	" II.
25,000	31.89	12	—	2	30	28	3	63	" III.
32,179	54.91	15	—	3	42	30	—	75	" IV.
13,041	83.48	6	—	—	16	14	—	30	" V.
29,215	65.45	21	—	57	69	—	—	126	Nordstrasse, I.
5,537	82.60	4	—	18	6	—	—	24	" II.
63,000	68.29	23	2	18	145	22	—	187	Zurlinden
42,835	70.19	31	—	90	96	—	—	186	Rebhügel
23,157	81.05	9	—	9	51	12	—	72	Sihlfeld
1,570	81.20	4	—	—	2	2	—	4	Wibichstrasse
376,584	.	183	4	249	644	215	12	1124	Zusammen
und Architektenvereins: Gesamtbaukosten ohne Landerwerb, Bauzinsen, Kosten für Umgebungsarbeiten, Kanalisation und andere Leistungen ausser dem Hause, jedoch einschliesslich Architektenhonorar und Kosten der Bauleitung.									

Über den *Umfang des kommunalen Wohnungsbaues* gibt Tabelle 1 näheren Aufschluss. Nach dieser Zusammenstellung betragen die Anlagekosten der in den Jahren 1907 bis 1920 erstellten 183 kommunalen Wohnhäuser 22,7 Millionen Franken. Abzüglich der von Kanton und Bund an die neuesten Bauten zugesicherten Beiträge von zusammen 1,254,260 Franken belaufen sich die Aufwendungen durch die Stadt allein auf rund 21¹/₂ Millionen.

In den 183 kommunalen Wohnhäusern wurden 1124 Wohnungen erstellt. Die folgende Gegenüberstellung über die *Wohnungsgrösse* zeigt, inwieweit der kommunale Wohnungsbau eigene, von der ortsüblichen Bauweise abweichende Wege gegangen ist.

Wohnungsgrösse	Auf vorstehende Grössenklassen entfielen von je 100	
	städtischen Wohnungen	Bauwohnungen überhaupt nach d. Zählung v. 1. Dez. 1910
1 Zimmer	0,4	2,0
2 "	22,1	12,6
3 "	57,3	36,7
4 "	19,1	28,2
5 "	1,1	11,0
6 und mehr Zimmer	—	9,5

Der städtische Wohnungsbau ist in ausgesprochenem Masse Kleinwohnungsbau. Rund 80 Prozent der kommunalen Wohnungen haben zwei und drei Zimmer, wogegen von sämtlichen am 1. Dezember 1910 vorhandenen Bauwohnungen nur etwa 50 Prozent auf diese beiden Grössenklassen entfallen.

Der ursprünglichen Forderung des Stadtrates, die Stadt habe „billige Wohnungen“ ¹⁾ zu erstellen, bereitete die beispiellose *Bauverteuerung* in der Kriegs- und Nachkriegszeit sozusagen unüberwindliche Schwierigkeiten. Ein Blick in Tabelle 1 zeigt, wie gewaltig der Baukosten-Einheitspreis gestiegen ist. Besonders lehrreich sind folgende Beispiele, die sich auf mehr oder weniger gleichwertige Häusergruppen beziehen:

Häusergruppe	Baujahr	Baukosten pro Kubikmeter		Häusergruppe	Baujahr	Baukosten pro Kubikmeter	
		Fr.	Index			Fr.	Index
Riedtli II	1912/13	30.71	100,0	Limmatstrasse	1907/08	26.65	100,0
IV	1917/18	54.91	178,8	Zurlinden	1918/19	68.29	256,2
V	1918/19	83.48	271,8	Sihlfeld	1919/20	81.05	304,1

Gegenüber der Vorkriegszeit betrug die Bauverteuerung im Baujahre 1918/19 ungefähr 160 bis 170 Prozent und stieg im Baujahre 1919/20 auf über 200 Prozent. Dass unter dieser, früher kaum für möglich gehaltenen Steigerung der Produktionspreise auch die *Mietpreise* stark in die Höhe gehen mussten, bedarf keiner Erklärung. Aber aus preispolitischen Erwägungen und andern Gründen hielt es der Stadtrat für ausgeschlossen, für die sogenannten Kriegswohnungen Mietzinse zu verlangen, die auch nur annähernd den erhöhten Anlagekosten entsprochen hätten. Wie bescheiden die Mietzinse in den neuen städtischen Wohnkolonien im Verhältnis zu den Baukosten sind, zeigt der Mietzinsvergleich in Tabelle 2 auf Seite 9.

Im Riedtli beträgt der vorläufige Mietpreis für die im Jahre 1919 bezugsfertig gewordenen Wohnungen rund 45 Prozent mehr als der ursprüngliche Mietpreis für die Wohnungen der I. – III. Bauabteilung. Etwas grösser sind die Mietpreisunterschiede zwischen den Häusern an der Limmatstrasse einerseits und Zurlinden/Sihlfeld anderseits. Zurlinden und Sihlfeld sind diejenigen neueren städtischen Wohnkolonien, die nach Bauweise, Ausstattung und Raumeinteilung der Wohnungen einen Vergleich mit den Wohnhäusern an der Limmatstrasse aushalten und sich daher auch für die Miet-

¹⁾ Als geschichtliche Reminiszenz mag beigelegt werden, dass der Bericht der grosstadträtlichen Kommission über die Arbeiterwohnungsfrage bzw. über die stadträtlichen Anträge vom 26. Februar 1896, erstattet im Dezember 1899, als „billige Wohnungen“ solche mit einem Mietzins von 300 bis 400 Franken bezeichnet.

Tab. 2. Die ursprünglichen Mietpreise der städtischen Wohnungen

Wohnkolonie	Bezugs- jahr	Durchschnittlicher Mietpreis im Bezugsjahre für eine Wohnung mit					
		2 Zimmern		3 Zimmern		4 Zimmern	
		Fr.	Index	Fr.	Index	Fr.	Index
Riedtli:							
I.—III. Bauabteilg. .	1912/15	520	100,0	791	100,0	1033	100,0
IV. "	1918	817	157,1	1086	137,3	1430	138,4
V. "	1919	—	—	1147	145,0	1520	147,1
Limmatstrasse . .	1908/09	401	100,0	543	100,0	681	100,0
Nordstrasse I . .	1918	568	141,6	756	139,2	—	—
Rebhügel	1919	602	150,1	818	150,6	—	—
Nordstrasse II . .	1920	612	152,6	875	161,1	—	—
Zurlinden	1919	658	164,1	883	162,6	1100	161,5
Sihlfeld	1920	704	175,6	941	173,3	1292	189,7

preisvergleiche am besten eignen. Nach den Indexzahlen in Tabelle 2 stehen die Wohnungspreise in der Wohnkolonie Zurlinden durchwegs 60 bis 65 Prozent, für die Zwei- und Dreizimmerwohnungen im Sihlfeld etwa 75 Prozent, für die Vierzimmerwohnung 90 Prozent über den Mietpreisen, wie sie ursprünglich für die Wohnungen an der Limmatstrasse festgesetzt werden konnten. Die Wohnungsverteuerung, wie sie sich in diesen Zahlen ausdrückt, beträgt nur etwa einen Drittel oder Viertel der Baukostenverteuerung, wie wir sie auf Seite 8 kennen gelernt haben.

Schon in dem vom Stadtrate am 26. Februar 1896 dem Grossen Stadtrate vorgelegten Programm betreffend die Arbeiterwohnungsfrage war vorgesehen, dass die Mietzinse in städtischen Häusern „Deckung zu bieten haben für Kapitalzins, Abschreibung, Steuern und Gebühren, Verwaltungskosten und Speisung des Reservefonds“. Dieser Grundsatz wurde später sowohl für die Wohnhäuser an der Limmatstrasse als auch für die Wohnhäuser im Riedtli festgelegt, das heisst es wurde bestimmt, dass sich diese Unternehmen selbst zu erhalten haben. Aber bereits bei den in den Jahren 1917/19 erstellten IV. und V. Bauabteilungen im Riedtli zeigte sich, dass die durch die Bauverteuerung bedingten hohen Aufwendungen nicht mehr aus den zu erwartenden Mieterträgen bestritten werden konnten. Durch Heranziehung des Erneuerungsfonds und durch eine Erhöhung der Mietpreise in den ältern Riedtlihäusern war es indessen möglich, Zuschüsse aus der Gemeindekasse vorläufig zu vermeiden; davon ist auf Seite 10 f. noch näher die Rede.

Unter dem Zwange der ganz aussergewöhnlichen, durch den Weltkrieg geschaffenen Lage kam der Stadtrat dazu, in seiner Vorlage an den Grossen Stadtrat vom 22. September 1917 betreffend den Bau der Wohnkolonie „Zurlinden“ zum erstenmal von dem Grundsatz der Selbsterhaltung der städtischen Wohnbauten abzugehen, indem er vorschlug, die Mietzinse unter den Selbstkosten anzusetzen und das Defizit der ersten zehn Jahre auf die Gemeindekasse zu übernehmen. Sollten auch nach Ablauf dieser zehn Jahre die Mietzinse zur Deckung der Kosten nicht ausreichen, so wird der kapitalisierte Betrag des mutmasslichen jährlichen Rückschlages auf den Anlagekosten abgeschrieben, so dass von diesem Zeitpunkte an der Grundsatz der Selbsterhaltung wenigstens rechnungsmässig wieder gewahrt ist. Dieses Vorgehen fand die Zustimmung des Grossen Stadtrates und der Bürgerschaft und ist seither für alle neuen Wohnkolonien zur Anwendung gekommen.

Wie gross die jährliche Belastung der Stadt aus dieser Defizitdeckung ist, zeigen folgende Zahlen über die *Zuschüsse aus der Gemeindekasse*, denen zum Vergleich die Gesamtausgaben und die Mietzinseinnahmen gegenübergestellt sind.

Wohnkolonie	Nach dem	Voranschlag für	das Jahr 1921 betragen die	
	Gesamt- ausgaben Fr.	Mietzins- einnahmen Fr.	Zuschüsse aus der Stadtkasse Fr.	in % der Gesamt- ausgaben
Zurlinden	275,870	165,590	103,780	37,6
Nordstrasse I. u. II . . .	164,490	99,950	60,840	37,0
Rebhügel	209,290	131,970	73,620	35,2
Sihlfeld	90,970	69,850	18,520	20,4
Wibichstrasse	7,090	6,200	590	8,3
Zusammen bezw. Mittel .	747,710	473,560	257,350	31,7

Die Zuschüsse aus der Gemeindekasse an die unterstützungsbedürftigen Wohnbauunternehmungen sind für das Jahr 1921 auf 257,350 Franken veranschlagt. Da sie zehn Jahre lang zu leisten sind, ergibt sich für die Stadt eine Gesamtbelastung von rund $2\frac{1}{2}$ Millionen Franken. Verhältnismässig am grössten ist das Jahresdefizit in den Häusern Zurlinden, Rebhügel und Nordstrasse, wo 35 bis 38 Prozent der Ausgaben aus der Stadtkasse gedeckt werden müssen. Günstiger gestaltet sich die Rechnung für das Sihlfeld und die vier Einfamilienhäuser an der Wibichstrasse; doch ist dieses günstigere Rechnungsergebnis in der Hauptsache den Baubeiträgen zu verdanken, die Bund und Kanton an diese Bauten à fonds perdu geleistet haben.

Die *Riedtlhäuser* haben die Stadtkasse bisher unmittelbar nicht belastet, weil es — wie bereits erwähnt — möglich war, durch einen teilweisen Miet-

zins- oder Baukostenausgleich zwischen den alten und neuen Bauabteilungen und durch Heranziehung des Erneuerungsfonds das Gleichgewicht zwischen Einnahmen und Ausgaben zu wahren. Dieser Mietzinsausgleich, in Verbindung mit der inzwischen eingetretenen Kapitalzinserhöhung und Verteuerung der Unterhaltskosten, sowie bauliche Verbesserungen (Heiz- und Beleuchtungseinrichtungen) haben im Jahre 1920 zu nicht unerheblichen Mietpreisaufschlägen in den drei ersten Bauabteilungen des Riedtli geführt. Darüber geben folgende Zahlen Auskunft:

Wohnungsgrösse	Zahl der Wohnungen	In der I.—III. Bauabteilung des Riedtli betrug der durchschnittliche Mietpreis die Steigerung		
		im Jahre 1915	im Jahre 1920	1915/20 in %
		Fr.	Fr.	
2 Zimmer ohne Wohndiele . .	2	520	680	30,8
mit „ . .	16	675	879	30,2
3 Zimmer ohne „ . .	51	791	1031	30,3
mit „ . .	24	969	1275	31,6
4 Zimmer ohne „ . .	52	1033	1345	30,2
mit „ . .	40	1239	1606	29,6
5 Zimmer ohne „ . .	3	1217	1587	30,4
mit „ . .	8	1484	1935	30,4

Die durchschnittliche Preiserhöhung beträgt rund 30 Prozent. Leider wird es nicht bei diesem Ansätze bleiben können; vielmehr musste den Inhabern von Wohnungen der I.—III. Bauabteilung anlässlich der letzten Steigerung bereits ein neuer Aufschlag angekündigt werden, der nach Abschluss der endgültigen Abrechnung für die letzte Bauabteilung unvermeidlich ist. Alsdann wird eine allgemeine Neuregelung der Mietpreise in der ganzen Kolonie vorgenommen werden müssen.

Aber auch in der ersterbauten städtischen Wohnkolonie an der *Limmatstrasse* erwies sich der den städtischen Mietern in Aussicht gestellte Vorteil als trügerisch, der Vorteil nämlich, „dass der Mieter bei pünktlicher Erfüllung seiner Pflichten die absolute Gewissheit hat, so lange in der von ihm gewählten Wohnung verbleiben zu können, als es ihm beliebt, ohne das Weiterbleiben sich durch Annahme stetig wiederkehrender Mietzinssteigerungen erkaufen zu müssen“¹⁾. Bereits im Jahre 1915 musste eine, wenn auch bescheidene, Mietzinserhöhung durchgeführt werden, um die durch die Geldverteuerung und durch die unerwartet hohen Unterhaltskosten der nichts weniger als solid gebauten Häuser verursachten Mehraufwendungen zu decken. Eine zweite Mietpreissteigerung im Jahre 1917 war durch die

¹⁾ Vorlage des Stadtrates an die Stimmberechtigten der Stadt Zürich vom 21. April 1907 betreffend Überbauung des städtischen Grundstückes an der Limmatstrasse.

Einrichtung der elektrischen Beleuchtung in den Wohnungen und in den Treppenhäusern bedingt. Schwerwiegender war der Mietpreisaufschlag im Jahre 1920, der durch die andauernde Erhöhung des Kapitalzinses, sowie die stetig wachsenden Unterhaltskosten und Abgaben unabwendbar geworden war; auch ist darin ein Anteil für bauliche Verbesserungen inbegriffen (Einrichtung von Bädern in den Waschküchen, der elektrischen Beleuchtung in Waschküche, Estrich und Keller). Über den Umfang aller dieser Mietzinssteigerungen gibt nachstehende Tabelle näheren Aufschluss.

Wohnungs- grösse	Zahl der Woh- nungen	Wohnhäuser an der Limmatstrasse				Steigerung 1909/20 in %
		Durchschnittlicher 1909 Fr.	1915 Fr.	Mietzins im Jahre 1917 Fr.	1920 Fr.	
1 Zimmer	2	290	310	330	415	43,1
2 Zimmer	36	401	437	457	584	45,6
3 Zimmer	142	543	591	610	790	45,5
4 Zimmer	43	681	739	760	981	44,1
5 Zimmer	1	800	860	880	1120	40,0

Bezeichnend für die Wandlungen auf dem Wohnungsmarkt und damit auch für die Stimmung der Mieterschaft ist die Tatsache, dass infolge des Mietzinsaufschlages im Jahre 1915 ein Teil der Wohnungen gekündigt wurde, während die erheblich belangreicheren Mietpreiserhöhungen im Jahre 1920 keine einzige Wohnungskündigung zur Folge hatten. Im Jahre 1915 herrschte eben Wohnungsüberfluss und der Mieter diktierte die Preise; im Jahre 1920 bestand Wohnungsnot und in der Zwischenzeit hatten sich die Familienväter an ganz andere Preisaufschläge gewöhnen müssen, als sie jetzt für die städtischen Wohnungen durchgeführt wurden. Ob die Mieter, die im Jahre 1915 eines augenblicklichen Vorteils wegen ihr Vertragsverhältnis mit der Stadt lösten, wirklich klug gehandelt haben, darf füglich bezweifelt werden; denn die städtischen Wohnungen im Industriequartier sind trotz mehrfacher Mietpreiserhöhung auch jetzt noch billiger als andere Wohnungen in jener Gegend.

Beim kommunalen Wohnungsbau der neueren Zeit hatten preispolitische Absichten überhaupt ganz in den Hintergrund zu treten. Sein einziger und ausschliesslicher Zweck war, an Stelle der versagenden privaten Bautätigkeit die Schaffung von Unterkunftsmöglichkeiten zu übernehmen, soweit dazu die finanziellen Mittel der Stadt ausreichten. Der kommunale Wohnungsbau wurde nicht mehr bloss als Mittel zum Zwecke betrachtet, sondern war Selbstzweck geworden.

2. Der subventionierte Wohnungsbau

a) Unterstützung durch die Stadt

Bereits in dem vom Stadtrate ausgearbeiteten Programm zur Behandlung der Arbeiterwohnungsfrage vom 26. Februar 1896 war vorgesehen, dass die Erstellung billiger, gesunder Wohnungen nicht nur durch die Stadt selbst, sondern unter ihrer Mitwirkung auch „auf dem Boden der Gemeinnützigkeit und der Selbstbeteiligung der Wohnungsnehmer“ zu erfolgen habe. Aber erst etwa fünfzehn Jahre später erhielt dieser Gedanke greifbare Gestalt durch die vom Grossen Stadtrate am 27. August 1910 angenommenen, auf den 5. November 1910 in Rechtskraft erklärten *Grundsätze betreffend die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften*. Nach diesen Grundsätzen werden gemeinnützige Baugenossenschaften nach Massgabe der verfügbaren Mittel und nach Bedürfnis von der Stadtgemeinde unterstützt: 1. durch Verkauf von Baugelände; 2. durch Gewährung von Darlehen, und 3. durch Übernahme von Genossenschaftsanteilen. Der Verkauf von Baugelände erfolgt zu billiger Schätzung, nicht aber unter dem Inventarwerte. Darlehen zu einem mässigen Zinsfusse werden gewährt auf zweite Hypotheken bis zu je 90 Prozent des Kaufpreises und der effektiven Baukosten. Der Anteil der Stadt am Genossenschaftskapital soll in der Regel ein Zehntel desselben nicht übersteigen. Ausserdem sehen die Grundsätze die Überlassung von Land zur Ausübung des Baurechtes gemäss Art. 675 und 779 und zur Errichtung von Heimstätten gemäss Art. 349 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vor; doch ist von dieser Bestimmung bisher noch kein Gebrauch gemacht worden.

Die Gewährung der städtischen Hilfeleistung wird an eine Reihe von *Bedingungen* geknüpft, unter denen die wichtigste wohl die ist, dass die mit Hilfe der Gemeinde erstellten Häuser unverkäuflich sind, oder, sofern es sich um Einfamilienhäuser handelt, nur unter Ausschaltung jeglichen Spekulationsgewinnes veräussert werden dürfen. Löst sich eine Genossenschaft auf, so hat sie ihre Häuser gegen angemessene Entschädigung der Gemeinde zu übertragen, wenn diese es verlangt.

Im Jahre 1910 kam der Stadtrat zum erstenmal in die Lage, diese Grundsätze anzuwenden, indem er der „Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen“ ¹⁾ ein 4346 Quadratmeter umfassendes Grundstück an der Bertastrasse zum Inventarwerte von 59,083 Franken abgab, auf die darauf erstellten 12 Häuser zweite Hypotheken im Gesamtbetrage von

¹⁾ deren Gründung den Anstoss gab zum Erlass der Grundsätze betreffend die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften.

Tab. 3.

Der subventionierte Wohnungsbau

Fortlaufende Nr.	Unternehmer	Bezugs-jahr der Häuser	Zahl der erstellten		Anlagekosten Fr.	Abgabe von Bauland durch die Stadt Preis Fr.	Übernahme v. Genoss.-Anteilen durch die Stadt Fr.	Hypothekendarlehen	
			Häuser	Wohnungen				Stadt Fr.	Kanton Fr.
1	Gartenstadt-Genossenschaft .	1910	11	11	272,410	30,668	1,600	55,400	—
2	G. f. Beschaff. bill. Wohngn.	1911	12	77	680,683	59,083	10,000	160,000	—
3	Baugesellschaft Phönix . .	1912	3	15	130,000	—	—	86,000	—
4	Gartenstadt-Genossensch. .	1913	20	22	865,831	—	—	221,500	—
5	Baugenoss. Entlisberg . .	1914	13	21	337,539	6,922	3,400	101,250	—
6	Eisenbahner-Baugenoss. ³⁾ .	1917	7	28	451,639	—	—	103,500 ⁴⁾	—
7	Baugenoss. Zentralstrasse .	1918	2	20	330,000	—	—	120,000	—
8	Dr. St. à Porta	18/19	5	49	703,200	—	—	442,000	—
9	Baugenoss. Zentralstrasse .	1920	4	42	869,961	—	8,000	300,000	—
10	Küng, A., Baumeister . .	1920	2	12	306,000	36,000	—	28,000	—
11	G. f. Beschaff. bill. Wohngn.	1920	11	91	1,983,955	—	155,000	— ⁷⁾	161,335
12	Immobilien-genoss. Favorite .	1920	16	16	659,571	—	—	96,000	27,542
13	Baugenoss. d. eidg. Personals	1920	9	83	2,261,360	—	200,000	160,000	226,886
14	Linolith-gesellsch. Zürich . .	1920	6	6	220,000 ²⁾	—	—	24,000	—
15	Baugenoss. Vrenelishgärtli .	1920	13	13	732,326	—	—	—	61,977
16	Baugenoss. Ideal	1920	10	10	365,345	—	—	—	28,480
17	Stadt Zürich	1920	17	100	2,508,520 ²⁾	—	—	—	250,852
18	Kanton Zürich	1920	8	34	1,250,000 ²⁾	—	—	—	—
19	2 Private	1920	2	2	106,677	—	—	—	12,593
20	Baugenoss. Wollishofen . .	1921	9	9	527,000	28,200	—	20,000	38,865
21	Allgem. Baugenossensch. . .	1921	12	62	1,429,000 ²⁾	—	170,000	50,000	35,000
22	Immobilien-genoss. Favorite .	1921	14	14	620,000 ²⁾	—	—	93,000	—
23	Baugenoss. Zentralstrasse .	1921	7	79	1,720,000 ²⁾	125,000	15,000	350,000	—
24	Baugenossensch. Rehalp . .	1921	10	10	477,000 ²⁾	—	—	75,000	—
25	3 Private	1921	3	3	118,835 ²⁾	—	—	—	17,825
26	Baugenoss. d. eidg. Personals ¹⁾		6	43	1,043,935 ²⁾	135,520	—	135,520	—
27	Baugenossenschaft Enge . .	¹⁾	15	20	833,500 ²⁾	—	—	—	—
28	Baugenoss. Vrenelishgärtli . .	¹⁾	7	7	337,314 ²⁾	—	—	—	—
29	Baugenoss. Ideal	¹⁾	8	8	316,000 ²⁾	—	—	46,000	31,600
30	Partizipantengen. Unterstrass ¹⁾		13	39	440,000 ²⁾	—	—	66,000	—
	Stadt Zürich		275	946	22,898,601	421,393	563,000	2,733,170	892,955
31	G. f. Wohnsbau in Schlieren	1921	14	18	609,200 ¹⁾	—	—	48,000	.
	Total		289	964	23,507,801	421,393	563,000	2,781,170	.

¹⁾ Bezugsjahr unbestimmt.²⁾ Anlagekosten gemäss Voranschlag.³⁾ Später: Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals.⁴⁾ Auf 31. Dezember 1920 von den Schweiz. Bundesbahnen abgelöst.⁵⁾ Übernahme bestehender Schuldbriefe gegen Festlegung der Mietzinsansätze.

in der Stadt Zürich bis 1921

Tab. 3.

Hypothekendarlehen		Barbeiträge à fonds perdu			Gesamtunterstützung, Kapitalbeteiligung, Hypothekendarlehen, Barbeiträge				Fort-lau-fende Nr.
Bund	zus.	Kanton	Bund	zus.	Stadt	Kanton	Bund	Total	
Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	
—	55,400	—	—	—	57,000	—	—	57,000	1
—	160,000	—	—	—	170,000	—	—	170,000	2
—	86,000 ⁶⁾	—	—	—	86,000	—	—	86,000	3
—	221,500	—	—	—	221,500	—	—	221,500	4
—	101,250	—	—	—	104,650	—	—	104,650	5
—	103,500	—	—	—	103,500	—	—	103,500	6
—	120,000 ⁶⁾	—	—	—	120,000	—	—	120,000	7
—	442,000	—	—	—	442,000	—	—	442,000	8
—	300,000	—	—	—	308,000	—	—	308,000	9
—	28,000	13,058	13,058	26,116	28,000	13,058	13,058	54,116	10
161,335	322,670	242,000	242,000	484,000	155,000	403,335	403,335	961,670	11
27,543	151,085	27,543	27,542	55,085	96,000	55,085	55,085	206,170	12
226,886	613,772	340,329	340,329	680,658	360,000	567,215	567,215	1,494,430	13
—	24,000	—	—	—	24,000	—	—	24,000	14
61,977	123,954	92,965	92,965	185,930	—	154,942	154,942	309,884	15
28,480	56,960	28,480	28,480	56,960	—	56,960	56,960	113,920	16
250,852	501,704	376,278	376,278	752,556	—	627,130	627,130	1,254,260	17
—	—	187,500	187,500	375,000	—	187,500	187,500	375,000	18
12,593	25,186	—	—	—	—	12,593	12,593	25,186	19
38,865	97,730	58,297	58,297	116,594	20,000	97,162	97,162	214,324	20
35,000	120,000	301,650	196,650	498,300	220,000	336,650	231,650	788,300	21
—	93,000	26,500	26,500	53,000	93,000	26,500	26,500	146,000	22
—	350,000	153,000	153,000	306,000	365,000	153,000	153,000	671,000	23
—	75,000	40,600	40,600	81,200	75,000	40,600	40,600	156,200	24
17,825	35,650	9,167	—	9,167	—	26,992	17,825	44,817	25
—	135,520	156,500	156,500	313,000	135,520	156,500	156,500	448,520	26
—	—	104,000	104,000	208,000	—	104,000	104,000	208,000	27
—	—	33,700	33,700	67,400	—	33,700	33,700	67,400	28
31,600	109,200	—	—	—	46,000	31,600	31,600	109,200	29
—	66,000	19,340	19,340	38,680	66,000	19,340	19,340	104,680	30
892,956	4,519,081	2,210,907	2,096,739	4,307,646	3,296,170	3,103,862	2,989,695	9,389,727	Zus.
.	.	.	.	.	48,000	.	.	.	31
.	.	.	.	.	3,344,170	.	.	.	Total

⁶⁾ Ausbau zweier im Rohbau seit 1911 fertiggestellter Häuser an der Sihlfeldstrasse durch Gewährung II. Hypotheken auf vier andere Häuser derselben Genossenschaft an der Berta-Sihlfeldstrasse.

⁷⁾ Auf das von der Stadt zugesicherte Hypothekar-Darlehen im Betrage von 477,000 Fr. konnte die Genossenschaft infolge der Subventionen von Kanton und Bund verzichten.

160,000 Franken gewährte und der Genossenschaft mit einem Anteil von 10,000 Franken beitrug. In der Vorkriegszeit wurden dann noch drei weitere Wohnkolonien unterstützt, und zwar die beiden Unternehmen der Gartenstadt-Genossenschaft Zürich an der Seminarstrasse-Rotstrasse und im „Kapf“, sowie die von der Baugenossenschaft Entlisberg erbaute Kolonie „Im Bergdörfli“. Art und Umfang der gewährten Unterstützungen sind aus Tabelle 3 auf Seite 14/15 ersichtlich.

Hatte der gemeinnützige genossenschaftliche Wohnungsbau, trotz dem Gelingen der ersten Versuche, in Zürich schon in normalen Friedenszeiten nicht recht Wurzeln fassen können, so hinderten ihn in der Kriegszeit zuerst der Wohnungsüberfluss und später die Bauverteuerung an einer günstigen Entfaltung. Einzig die rührige Eisenbahner-Baugenossenschaft, die bereits im Jahre 1915 mit Hilfe der Schweizerischen Bundesbahnen an der Röntgenstrasse eine grössere Wohnkolonie mit einem Kostenaufwand von über 700,000 Franken erstellt hatte, wagte sich in der ersten Zeit der Wohnungsnot an ein neues Bauprojekt, das sie mit Hilfe der Stadt an der Stüssistrasse zur Ausführung brachte.

Unter dem Eindruck der grossen Wohnungsnot, wie sie sich seit 1917 entwickelt hatte, hielt es der Stadtrat für seine Pflicht, ihr mit allen Mitteln zu steuern und seine Unterstützung nicht nur gemeinnützigen Genossenschaften, sondern auch anderen Bauunternehmern angedeihen zu lassen. So kam er im Jahre 1917 dazu, einem privaten Bauunternehmer für den Bau von 49 billigen Arbeiterwohnungen im Kostenbetrage von über 700,000 Franken ein Hypothekendarlehen von 442,000 Franken zu bewilligen. Im Jahre 1919 sodann ermöglichte er durch Gewährung eines Hypothekendarlehens im Betrage von 120,000 Franken den Ausbau zweier im Rohbau schon seit Jahren fertigerstellter Häuser mit 20 Wohnungen, welche Häuser später in den Besitz der Baugenossenschaft Zentralstrasse übergingen, die in der Folgezeit weitere städtische Beihilfen nach den Grundsätzen betreffend die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften erhielt.

Wie bei den gemeinnützigen Wohnbauten, so wurde auch bei den privaten Unternehmern die städtische Unterstützung von Bedingungen abhängig gemacht, die eine spekulative Ausnützung der Objekte ausschliessen. Insbesondere wahrte sich die Stadt das entscheidende Mitspracherecht bei der Mietpreisfestsetzung. Aus diesem Grunde wurde auch das im Jahre 1912 der Baugesellschaft „Phönix“ bewilligte Hypothekendarlehen von 86,000 Franken in unserer Tabelle 3 aufgeführt, weil die Übernahme der Schuld-

briefe die Festlegung der Mietzinsansätze zur Voraussetzung hatte, die nicht ohne Einwilligung der Stadt abgeändert werden dürfen.

Eine lebhafte Förderung erhielt der gemeinnützige, überhaupt der genossenschaftliche Wohnungsbau in den Jahren 1919/21, nachdem Bund und Kanton grössere Mittel zur Unterstützung der Wohnbautätigkeit zur Verfügung gestellt hatten. Diese kantonale und eidgenössische Unterstützungsaktion wird im nächsten Abschnitt besprochen.

Zur Förderung des genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbaues im Gemeindebann hat die Stadt Zürich bisher im ganzen 3,296,170 Franken aufgewendet. Ausserdem gewährte sie der Genossenschaft für Wohnungsbau in Schlieren, an der das städtische Gaswerk interessiert ist, ein Darlehen von 48,000 Franken, womit sich die Gesamtbeteiligungen auf 3,344,170 Franken belaufen. Darin ist noch nicht inbegriffen die Unterstützung, die die Stadt einer Reihe von Genossenschaften und Privaten durch Abgabe von billigem Bauland zuteil werden liess. Nehmen wir an, der Wert des abgetretenen Landes sei etwa ein Drittel grösser als der dafür angerechnete Preis von 421,393 Franken, dann erhöht sich die Gesamtaufwendung der Stadt für die Förderung des genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbaues auf rund 3¹/₂ Millionen Franken.

Es ist nicht uninteressant zu wissen, wie sich die Hypothekardarlehen und Genossenschaftsanteile zeitlich und nach der Art der Unterstützungsnehmer verteilen. Darüber mag folgende Zahlengruppierung einigen Aufschluss geben:

	Hypothekar- darlehen Fr.	Genossensch.- Anteile Fr.	Zusammen Fr.
Von der Stadt allein unterstützte			
Vorkriegsbauten	624,150	15,000	639,150
Kriegsbauten	989,500	8,000	997,500
Von Kanton und Bund mitunterstützte			
Kriegsbauten	1,119,520	540,000	1,659,520
Zusammen ¹⁾	2,733,170	563,000	3,296,170
Davon entfallen auf:			
Gemeinnützige Baugenossenschaften . .	1,053,170	540,000	1,593,170
Baugenossenschaft Zentralstrasse ²⁾ . .	770,000	23,000	793,000
Andere Baugenossenschaften und Private	910,000	—	910,000

¹⁾ Ohne das der Genossenschaft für Wohnungsbau in Schlieren gewährte Hypothekardarlehen von 48,000 Franken.

²⁾ Die Baugenossenschaft Zentralstrasse erscheint in unserer Baustatistik nicht unter den gemeinnützigen Genossenschaften; auch die kantonale Baudirektion zählt sie nicht zu diesen. Da sie aber der Stadtrat nach den „Grundsätzen betreffend die Unterstützung gemeinnütziger Genossenschaften“ subventioniert hat, wird sie hier besonders ausgeschieden, damit die Zuteilung nach beiden Auffassungen vorgenommen werden kann.

Von den für Wohnbauten in der Stadt Zürich bewilligten Subventionen im Gesamtbetrage von 3,296,170 Franken entfallen 2,657,020 Franken oder rund 80 Prozent auf sogenannte Kriegsbauten überhaupt und 1,659,520 Franken oder 50 Prozent auf Kriegsbauten, die von Kanton und Bund mitunterstützt, das heisst in den Jahren 1920 und 1921 erstellt worden sind. Die verhältnismässig starke Inanspruchnahme der städtischen Finanzen in den beiden letzten Jahren hat nach dem Wortlaut der „Grundsätze“ wohl weniger den „verfügbaren Mitteln“ als dem vorhandenen „Bedürfnis“ entsprochen!

Rund die Hälfte der städtischen Leistung kam gemeinnützigen Genossenschaften zugute. Wird zu diesen auch die Baugenossenschaft Zentralstrasse gezählt, so entfallen nahezu drei Viertel der städtischen Subsidien auf gemeinnützige Unternehmen.

Die von der Stadt unterstützten Wohnbauten stellen einen Anlagewert von rund 17 Millionen Franken dar. Die Beteiligung der Stadtgemeinde (mit 3,3 Millionen Franken) beläuft sich auf annähernd 20 Prozent der Anlagekosten.

b) Unterstützung durch Kanton und Bund

Veranlasst durch ein Postulat im Nationalrate und durch verschiedene Eingaben — darunter diejenige des Stadtrates von Zürich vom 9. Oktober 1918 — unterbreitete der Bundesrat mit Botschaft vom 9. Dezember 1918 der Bundesversammlung den Antrag, zur Linderung der Wohnungsnot vorläufig einen Kredit von 10 Millionen Franken zur Verfügung zu stellen. Mit Beschluss vom 4. April 1919 erhöhte der Nationalrat diesen Betrag auf 12 Millionen, der den Kantonen als ein zu $2\frac{1}{2}$ Prozent verzinsliches, innerhalb 35 Jahren rückzahlbares Darlehen gewährt werden sollte, wenn Kantone und Gemeinden mindestens das Doppelte leisten. Unter dieser Voraussetzung wären für den genannten Zweck Gelder im Gesamtbetrage von 36 Millionen Franken flüssig gemacht worden. Dass mit diesem Betrag bei weitem nicht alle Bedürfnisse befriedigt werden konnten, wäre schon der Eingabe des Zürcher Stadtrates zu entnehmen gewesen; denn dieser beziffert für die Stadt Zürich allein die Ausgabe für den dringend notwendigen Wohnungsbau in den Jahren 1919/20 auf 41 Millionen und die Bundesunterstützung auf 7 Millionen Franken.

Der Einsicht, dass für eine wirksame Bekämpfung der Wohnungsnot weit grössere Mittel notwendig sind, hat sich auch der Bundesrat nicht lange verschliessen können. Bereits am 23. Mai 1919 stellte er ausser den bereits gewährten Darlehen im Betrage von 12 Millionen weitere

10 Millionen Franken aus dem Fonds für Arbeitslosenfürsorge zur Verfügung und mit Botschaft vom 30. Mai 1919 ersuchte er die eidgenössischen Räte um Genehmigung dieser Kredite, die durch Bundesbeschluss vom 27. Juni 1919 erfolgte. Gleichzeitig lud der Nationalrat den Bundesrat ein, beförderlichst Bericht und Antrag über eine *dauernde Abhilfe* der Wohnungsnot und insbesondere über die Einführung einer rationellen Siedelungspolitik einzureichen. Gestützt auf diese Entschliessungen der Bundesversammlung kam der *Bundesratsbeschluss betreffend die Förderung der Hochbautätigkeit vom 15. Juli 1919* zustande, der für die Hilfsaktion des Bundes und damit auch der Kantone wegleitend geworden ist; er enthält in der Hauptsache folgende Bestimmungen:

Die Beteiligung des Bundes erfolgt durch eine Beitragsleistung (Barbeitrag à fonds perdu) an die Baueigentümer, sowie durch Gewährung eines durch Grundpfand gesicherten Darlehens zu einem Zinsfuss von 4⁰/₀.

Die *Barleistung* des Bundes beträgt, je nach Art und Zweckbestimmung des Baues, unter besonderer Berücksichtigung von rationellen Siedelungsprojekten, 5 bis 15 Prozent der Totalkosten. Voraussetzung ist, dass der Kanton eine ebenso hohe Leistung übernimmt. An Stelle der Kantonsbeiträge können Beiträge der Gemeinden und allfälliger Dritter treten.

Für Wohnhausneubauten, durch die der bestehenden Wohnungsnot gesteuert wird, sichert der Bund die Gewährung eines *Hypothekardarlehens* im Höchstbetrage von 30 Prozent der Totalbaukosten zu, unter der Bedingung, dass der Kanton sich zur Hälfte daran beteiligt.

Die von Bund und Kanton übernommenen *Gesamtleistungen* dürfen zusammen 50 Prozent der Totalbaukosten nicht übersteigen und die gesamte hypothekarische Belastung darf nicht mehr als 65 Prozent des Anlagewertes (Totalbaukosten plus Verkehrswert des Baugrundstückes) ausmachen.

Wird bei Handänderungen innerhalb der nächsten 15 Jahre ein Gewinn erzielt, so haben Bund und Kanton im Verhältnis ihrer Beteiligung Anspruch auf die Hälfte des Gewinnes. Während der gleichen fünfzehnjährigen Frist darf das Mietzinsertragnis eines Gebäudes 6 bis 7 Prozent der Selbstkosten nicht übersteigen.

Durch ein Postulat des Nationalrates zum zwölften Neutralitätsbericht ist der Bundesrat eingeladen worden, zu prüfen, ob nicht die Aufwendungen des Bundes zur Behebung der Arbeitslosigkeit durch Notstandsarbeiten und insbesondere durch Förderung der Hochbautätigkeit eine wesentliche Vermehrung erfahren sollten. Zum Studium dieser Frage wurde eine 28-gliedrige Expertenkommission bestellt, die eine Fortsetzung der Hilfsaktion in bisheriger Weise befürwortete. Auch die Regierungen der unter Wohnungsnot leidenden Kantone wünschten dringend eine Kreditvermehrung. So kam der Bundesrat am 9. Februar 1920 zu dem Beschlusse, bei der Bundesversammlung einen neuen Kredit von 10 Millionen Franken nachzusuchen, der am 30. April 1920 von der Bundesversammlung bewilligt wurde. Diese 10 Millionen sollen ausschliesslich als Barbeiträge à fonds perdu verwendet werden; von der Gewährung von Darlehen wurde abge-

sehen. Der ausführende *Bundesratsbeschluss betreffend Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Hochbautätigkeit vom 11. Mai 1920* enthält über die Bewilligung der neuen Beitragsleistungen ähnliche Bestimmungen wie derjenige vom 15. Juli 1919, nur wird das zulässige Mietzinsertragnis auf 8 Prozent der Selbstkosten erweitert.

Die weitverbreitete und immer noch zunehmende Arbeitslosigkeit veranlasste den Bundesrat, mit Botschaft vom 24. Dezember 1920 bei der Bundesversammlung einen neuen Kredit von 15 Millionen Franken nachzusuchen für die Unterstützung von Arbeiten, die zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit unternommen werden ¹⁾. Diesem Kreditbegehren wurde von den eidgenössischen Räten am 17./18. Februar 1921 zugestimmt. Nach den Ausführungsbestimmungen, die im *Bundesratsbeschluss betreffend Massnahmen zur Behebung der Arbeitslosigkeit vom 19. Februar 1921* enthalten sind, werden aus diesem Kredite von 15 Millionen Franken auch Beiträge an Wohnbauten verabfolgt, im allgemeinen nach den bisherigen Bedingungen, aber höchstens im Betrage von 10 Prozent der Baukosten. Die Beiträge von Bund und Kanton können somit höchstens 20 Prozent der Baukosten betragen gegenüber 30 Prozent bei den früheren Aktionen. Der Beschluss vom 19. Februar 1921 strebt auf einen Abbau des Subventionswesens hin.

Von den vom Bund eröffneten Krediten wurden dem *Kanton Zürich* zugeteilt:

Kredit vom	Barbeiträge Franken	Darlehen Franken
15. Juli 1919	2,546,100	3,070,000
11. Mai 1920	1,435,000	—
19. Febr. 1921	1,841,000 ²⁾	—

Da die Beitragsleistungen des Bundes eine mindestens gleich hohe Beteiligung des Kantons zur Voraussetzung hat, gelangte der Regierungsrat mit entsprechenden Kreditbegehren an den Kantonsrat, die dieser wie folgt genehmigte:

Beschluss vom	Barbeiträge Franken	Darlehen Franken
7. Juli 1919	3,500,000	2,500,000
18. Okt. 1920	1,435,000	319,000
5. April 1921	2,000,000 ²⁾	—

¹⁾ Kurz vorher hatte das eidgenössische Finanzdepartement in Verbindung mit der Oberpostdirektion und der Nationalbank den staatlich garantierten Hypothekarbanken 30 Millionen Franken Postgirogelder zur Verfügung gestellt zur Gewährung von Darlehen für Wohnbauten.

²⁾ Davon wurde vom Regierungsrat 1 Million Franken für die Förderung des Hochbaues, besonders des Wohnungsbaues, ausgeschieden

Den Kantonsratsbeschlüssen, soweit sie sich auf die Gewährung von Barbeiträgen beziehen, hat die Bürgerschaft mit grossem Mehr zugestimmt ¹⁾. Die Kreditbewilligungen für Darlehen wurden nicht der Volksabstimmung unterstellt, weil es sich dabei um keine Ausgaben, sondern lediglich um eine Kapitalanlage handelte, die zu 4 % verzinst und sichergestellt wird.

In seiner Vollziehungsverordnung vom 12. Juli 1919 zum Bundesratsbeschluss betreffend Förderung der Hochbautätigkeit vom 23. Mai 1919 hat der Regierungsrat für die Höhe der Beiträge folgende Grundsätze festgesetzt:

	Barbeiträge		Hyp.-Darlehen		Gesamt- leistung
	Bund o/o	Kanton o/o	Bund o/o	Kanton o/o	
Gemeinden	10—15	10—15	10—15	10—15	40—50
Gemeinnützige Baugenossenschaften .	10—15	10—15	10—15	10—15	40—50
Anderer Genossenschaften u. Private	5—15	5—15	5—15	5—15	20—50

Die Abstufung erfolgt nach der Dringlichkeit der Bekämpfung der Wohnungsnot und der Arbeitslosigkeit, unter Berücksichtigung rationeller Siedlungsprojekte, im Sinne der Förderung des Kleinwohnungsbaues vor den Städten und auf dem Lande, mit genügend Pflanzland für jede Wohnung.

Nach gleichen Grundsätzen erfolgte auch die Verteilung der Barbeiträge aus dem zweiten Kredite, für die der Regierungsrat am 23. Oktober 1920 eine Vollziehungsverordnung erlassen hat.

Die von Bund und Kanton in den Jahren 1919 und 1920 zur Förderung der Hochbautätigkeit im Kanton Zürich zur Verfügung gestellten Mittel belaufen sich im ganzen auf 8,916,100 Franken Barbeiträge und 5,889,000 Franken Hypothekendarlehen. Davon wurden durch den Regierungsrat für Hochbauten in der Stadt Zürich zugesichert: 4,530,446 Franken Barbeiträge und 1,985,911 Franken Darlehen, die in folgender Weise Verwendung fanden:

<i>Für Wohnbauten</i>	Barbeiträge		Hypothekendarlehen	
	Kanton Franken	Bund Franken	Kanton Franken	Bund Franken
des Kantons Zürich	187,500	187,500	—	—
der Stadtgemeinde Zürich	376,278	376,278	250,852	250,852
gemeinnütziger Baugenossenschaften . .	1,357,921	1,252,921	584,143	584,143
der Baugenossenschaft Zentralstrasse . .	153,000	153,000	—	—
anderer Genossenschaften und Privater	136,208	127,040	57,960	57,961
<i>Wohnbauten zusammen</i>	2,210,907	2,096,739	892,955	892,956
Anderer Hochbauten	11,400	211,400	—	200,000
<i>Hochbauten überhaupt</i>	2,222,307	2,308,139	892,955	1,092,956

¹⁾ Volksabstimmung vom 28. September 1919: 68,630 Ja, 22,040 Nein; Volksabstimmung vom 12. Dezember 1920: 48,714 Ja, 27,171 Nein; Volksabstimmung vom 22. Mai 1921: 53,302 Ja, 24,724 Nein.

Der eigentlichen Wohnbautätigkeit in der Stadt Zürich wurden im ganzen 4,307,646 Franken Barbeiträge und 1,785,911 Franken Darlehen zugewiesen. Davon fielen gemeinnützigen Baugenossenschaften zu: 2,610,842 Franken Beiträge à fonds perdu und 1,168,286 Franken Grundpfanddarlehen, also weit mehr als die Hälfte der überhaupt bewilligten Mittel. Das Nähere ist aus Tabelle 3 auf Seite 14/15 zu ersehen.

Von der aus dem kantonalen Kredite vom 5. April 1921 für den Wohnungsbau reservierten Million wurden durch Regierungsratsbeschluss vom 18. Juni 1921 für Wohnbauten in der Stadt Zürich 346,843 Franken bewilligt. Ein gleich hoher Betrag soll vom Bunde aus seinem Kredite vom 19. Februar 1921 nachgesucht werden. Da diese Aktion noch nicht abgeschlossen ist, wurde sie in Tabelle 3 nicht berücksichtigt. Vorläufig mag mitgeteilt werden, dass die vom Regierungsrat gewährten Baubeiträge die Erstellung von 6 Häusern mit 159 Wohnungen ermöglichen.

Wie sehr die staatliche Hilfe einem Bedürfnis entgegenkam, dafür liefern die zahlreichen Bewerbungen um eine Subvention den besten Beweis. So gingen für die erste Kreditverteilung aus dem Kanton Zürich 553 Gesuche um Subventionierung von Wohnbauten im Kostenvoranschlag von rund 162 Millionen Franken ein und um den zweiten Kredit bewarben sich 198 Baulustige, die bereit waren, 820 Gebäude mit rund 1500 Wohnungen im Gesamtbauwerte von 47 Millionen Franken zu erstellen. Aus dem zweiten Kredit konnte aber nur der Bau von 445 neuen Wohnungen mit einer Bausumme von etwa 14 Millionen Franken unterstützt werden. Weitere 341 Wohnungen im Kostenvoranschlag von $10\frac{1}{2}$ Millionen Franken wurden dann aus dem dritten Kredit subventioniert, womit aber immer noch die Hälfte der eingereichten Baugesuche unberücksichtigt blieb.

Aus der Stadt Zürich allein wurden zur Subventionierung aus dem dritten Kredite 26 Projekte im Kostenvoranschlag von $10\frac{1}{2}$ Millionen Franken angemeldet, wodurch der Bau von 325 Wohnungen möglich gewesen wäre. Berücksichtigt werden aber konnten nur 159 Wohnungen im Bauwerte von $4\frac{1}{2}$ bis 5 Millionen Franken.

Die Entspannung, die sich seit einiger Zeit auf dem Wohnungsmarkte in Zürich und in andern Schweizerstädten bemerkbar macht, wird zunächst wohl zu einer Verlangsamung, wenn nicht zu einem vorübergehenden Stillstand der eidgenössischen und kantonalen Hilfsaktionen zur Bekämpfung der Wohnungsnot führen. Dagegen kann die andauernde grosse Arbeitslosigkeit bald genug wieder Veranlassung geben, zur Beschaffung von Arbeitsmöglichkeiten neue Mittel bereit zu stellen, die am zweckmässigsten im Wohnungsbau Verwendung finden könnten.

3. Der kommunale, subventionierte und nichtsubventionierte Wohnungsbau in der Kriegs- und Nachkriegszeit

In Tabelle 3 sind alle bisher unterstützten Wohnbauten aufgenommen worden, gleichgültig, ob sie bereits vollendet oder noch im Bau begriffen sind. Die Tabellen 4 und 5 (Seite 25) dagegen beziehen sich auf Bauten und Wohnungen, für die in den Jahren 1915 bis 1920 die baupolizeiliche Bezugsbewilligung erteilt wurde; sie enthalten die Ergebnisse unserer fortlaufenden Baustatistik. In Tabelle 4 sind unter den kommunalen Wohnungen sämtliche von der Stadt erstellten Wohnungen aufgeführt, also ausser den in Tabelle 1 genannten Wohnungen auch die in Einzelhäusern, in Schul- und Verwaltungsgebäuden und anderen Zweckbauten untergebrachten Wohnungen; darum stimmt die Zahl der kommunalen Wohnungen in der Tabelle 1 und in den folgenden Übersichten nicht miteinander überein.

In der zweiten Hälfte des Jahres 1916 wurde die Wohnungsnot in der Stadt Zürich akut. Die Förderung des eigentlichen Kriegswohnungsbaues setzt ein im Jahre 1917 mit der Unterstützung der Eisenbahner-Baugenossenschaft. Wie sich vorher das Kräfteverhältnis des kommunalen, subventionierten und nichtsubventionierten Wohnungsbaues gestaltete, mag die nachstehende Zusammenstellung zeigen, die mit 1908 beginnt, in welchem Jahre eine grössere Zahl von kommunalen Wohnungen in der ersten städtischen Wohnkolonie an der Limmatstrasse fertig wurde.

Jahre	Kommunale Wohnungen	Subventionierte Wohnungen	Andere Wohnungen	Wohnungen überhaupt
1908	112	—	821	933
1909	159	—	1116	1275
1910	6	11	1695	1712
1911	15	77	2039	2131
1912	127	15	1658	1800
1913	40	22	733	795
1914	15	21	726	762
1915	72	—	557	629
1916	4	—	419	423

Bis zum Jahre 1916 macht der kommunale und subventionierte Wohnungsbau nur einen kleinen Bruchteil der gesamten Wohnungsproduktion aus. Die private, auf sich selbst angewiesene Bautätigkeit nimmt eine vorherrschende Stellung auf dem Baumarkte ein. Das ist auch im Jahre 1917 noch der Fall, obgleich sich die Privatbautätigkeit in den Jahren 1916/17 grosse Einschränkungen auferlegte. Der kritische Abbruch kam erst im Jahre 1918, als die Privatproduktion von nahezu 400 Wohnungen auf 164 zurückging, wie aus folgenden Zahlenreihen zu ersehen ist:

Jahre	nicht subventionierte	nicht subvent.	Kommunale Wohnungen zusammen	Andere subvent. Wohngn.	Kommunale u. subvent. Wohngn. zus.	Andere Wohnungen	Wohnungen im ganzen
1917	1	—	1	28	29	378	407
1918	215	—	215	39	254	164	418
1919	404	—	404	30	434	57	491
1920	—	100	100	309	409	62	471
1921 ¹⁾	1	—	1	139	140	70	210

Auffallend ist, dass der grosse Wohnungsüberfluss in den Jahren 1914/16 nicht vermocht hat, das Angebot in den Jahren 1916/17 bedeutend zu verringern; denn in diesen beiden Jahren brachte die private Bautätigkeit immer noch durchschnittlich 400 neue Wohnungen auf den Markt, also nur etwa ein Drittel weniger als im Jahre 1913. Die bedeutsame Wendung kam, wie gesagt, erst im Jahre 1918, als die Bauverteuerung weitere Fortschritte machte und das Bauen zu einem immer riskierteren Geschäft wurde. Es war daher höchste Zeit und eine unbedingte Notwendigkeit, dass die Stadt mit stärkerer Hand eingriff. Seit 1919 hat der private, nichtsubventionierte Wohnungsbau sozusagen völlig aufgehört. In den zwei letzten Jahren wurden je nur rund 60 nichtsubventionierte Wohnungen erstellt (darunter etwa die Hälfte Einfamilienhäuser) und unter den am 1. Dezember 1920 im Bau begriffenen, im Jahre 1921 fertigwerdenden 210 Wohnungen befinden sich wiederum nur 70 nichtsubventionierte Wohnungen, von denen die meisten (58) Einfamilienhäuser sind. *Einen privaten, nichtsubventionierten Mietwohnungsbau gibt es nicht mehr!*

Der *gemeinnützige Wohnungsbau* hat sich erst mit Hilfe der Bundes- und Kantonsunterstützung entfalten können. Vor 1920 tritt er nur sporadisch auf. An der ganzen Jahresproduktion 1920, die 471 Wohnungen beträgt, sind die gemeinnützigen Baugenossenschaften ²⁾ mit 239 Wohnungen, also ziemlich genau zur Hälfte beteiligt. Ungefähr gleich gross dürfte der Anteil der gemeinnützigen Baugenossenschaften im Jahre 1921 sein.

Nähere Aufschlüsse über die Beteiligung der verschiedenen Unternehmergruppen an der Wohnungsproduktion der Jahre 1917/20 geben die Tabellen 4 und 5 auf Seite 25. Weitere Bemerkungen dazu sind nicht nötig.

¹⁾ Am 1. Dezember 1920 im Bau begriffene, voraussichtlich im Jahre 1921 beziehbare Wohnungen.

²⁾ Inbegriffen die Baugenossenschaft Zentralstrasse.

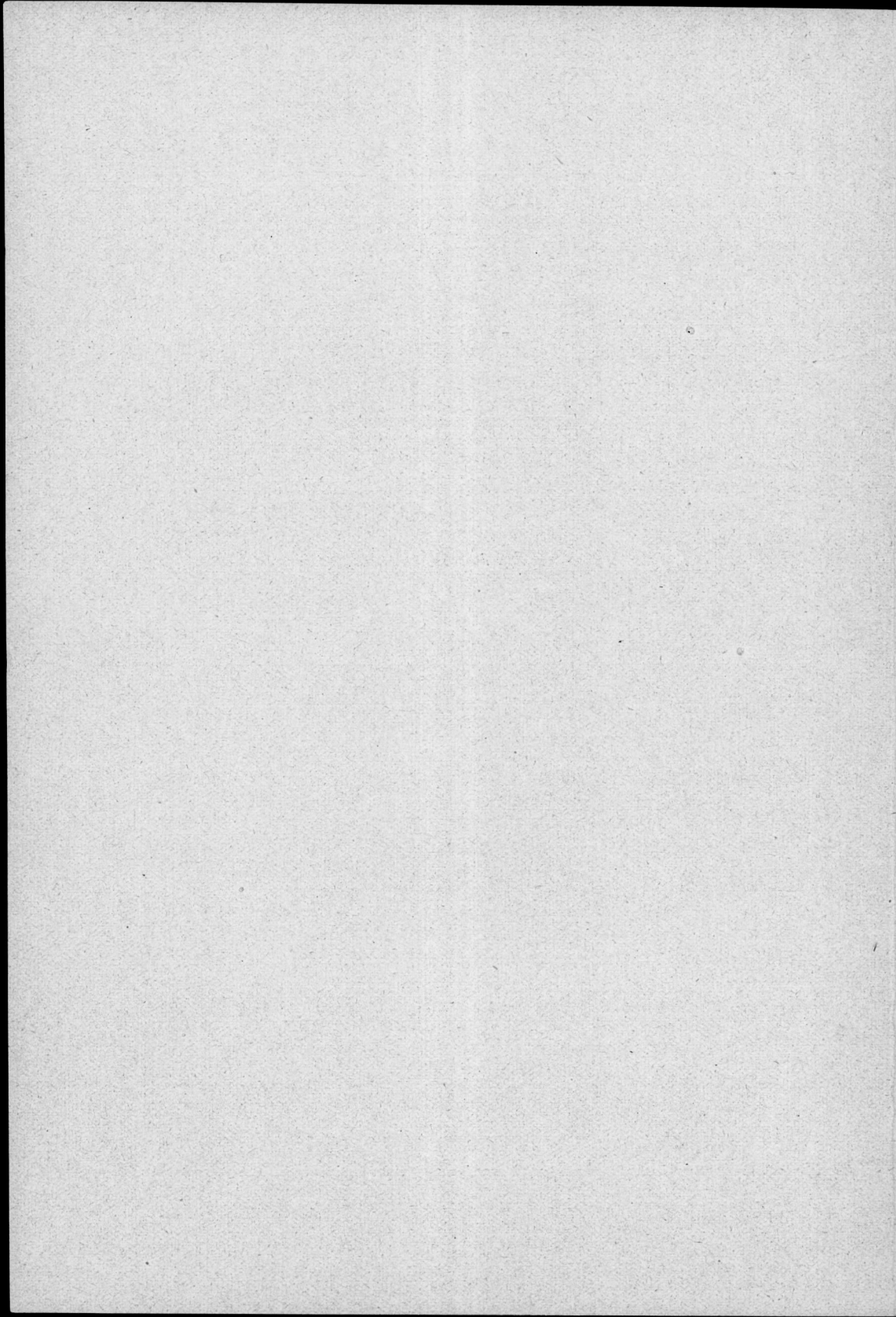
**Der kommunale, subventionierte und nichtsubventionierte Wohnungsbau
in der Stadt Zürich, 1917 bis 1920**

Tab. 4.

Jahre	U n t e r n e h m e r							
	Stadt Zürich	Kanton Zürich	Gemein- nützige Bauge- nossensch.	Bauge- nossensch. Zentral- strasse	Andere Genossen- schaften	Private	Andere	Über- haupt
	Subventionierte Wohnungen							
1917	—	—	28	—	—	—	—	28
1918	—	—	—	20	—	19	—	39
1919	—	—	—	—	—	30	—	30
1920	100	34	197	42	22	14	—	409
	Nichtsubventionierte Wohnungen							
1917	1	—	—	—	120	257	1	379
1918	215	2	—	—	37	123	2	379
1919	404	—	—	—	15	41	1	461
1920	—	—	—	—	23	37	2	62
	Wohnungen überhaupt							
1917	1	—	28	—	120	257	1	407
1918	215	2	—	20	37	142	2	418
1919	404	—	—	—	15	71	1	491
1920	100	34	197	42	45	51	2	471

Tab. 5.

Jahre Ersteller	Zahl der erstell- ten Wohnungen mit Finanzhilfe			Betrag der Bar- Baubeiträge à fonds perdu		Betrag der Hypothekar-Darlehen			Städt. Anteile am Ge- nossen- schafts- kapital Fr.
	der Stadt allein	von Stadt, Kant. und Bund allein	von Kant. und Bund allein	Kanton Fr.	Bund Fr.	Stadt Fr.	Kanton Fr.	Bund Fr.	
1917	28	—	—	—	—	103,500	—	—	—
1918	39	—	—	—	—	562,000	—	—	—
1919	30	—	—	—	—		—	—	—
1920	48	202	159	1,308,152	1,308,153	608,000	769,666	769,665	363,000
1917—1920	145	202	159	1,308,152	1,308,153	1,273,500	769,666	769,665	363,000
	Von diesem Total entfallen auf:								
Stadt Zürich . . .	—	—	100	376,278	376,278	—	250,852	250,852	—
Kanton Zürich . .	—	—	34	187,500	187,500	—	—	—	—
Gemeinnütz. Baug.	28	174	23	703,774	703,774	263,500	478,678	478,678	255,000
Baugen. Zentralstr.	62	—	—	—	—	420,000	—	—	8,000
And. Genossensch.	6	16	—	27,542	27,543	120,000	27,543	27,542	—
Private	49	12	2	13,058	13,058	470,000	12,593	12,593	—



Bisher erschienene Hefte der STATISTIK DER STADT ZÜRICH

- Heft 1. Die Arbeits- und Lohnverhältnisse der im Dienste der Stadt Zürich stehenden Arbeiter. Nach dem Stande vom 31. Oktober 1902. 142 S., Fr. 2.—.
- Heft 2. I. Statistik der Einbürgerungen 1902—1904. II. Statistik der von der bürgerlichen Armenpflege der Stadt Zürich in den Jahren 1893—1904 unterstützten Neubürger. 32 S., Fr. 1.—.
- Heft 3. Tabellarischer Nachweis der Bevölkerungsvorgänge in der Stadt Zürich für die Jahre 1901—1903. Mit besonderer Berücksichtigung der Wanderungen. Nebst einem Nachtrag zur Wanderungsstatistik der Jahre 1899 und 1900. 60 S., Fr. 1.50.
- Heft 4. Die Bevölkerungsbewegung in der Stadt Zürich 1899—1903. Mit besonderer Berücksichtigung der Wanderungen und mit 2 graphischen Darstellungen. 114 S., Fr. 2.—.
- Heft 5. Nachweis der Bevölkerungsvorgänge in der Stadt Zürich im Jahre 1904. 16 S., Fr. 1.—.
- Heft 6. Zürichs Bevölkerung seit der Stadtvereinigung (1893—1906). Ein Vortrag. 26 S., 50 Rp.
- Heft 7. Die Bautätigkeit in der Stadt Zürich 1896—1905. 80 S., Fr. 1.—.
- Heft 8. Eidgenössische Betriebszählung vom 9. August 1905. Heft I. Die Betriebe und die darin beschäftigten Personen in Zürich und Umgebung. Ausgabe B. 50 S., Fr. 1.—.
- Heft 9. Arbeitsort und Wohnort. Eine wanderungs- und steuerstatistische Untersuchung der nicht an ihrem Wohnort erwerbstätigen Personen für Zürich und Umgebung im Dezember 1900. Mit 2 graphischen Darstellungen. 88 S., Fr. 1.—.
- Heft 10. Der Zuzug in die Stadt Zürich nach der kilometrischen Entfernung der Zuzugsgebiete. Mit einer Karte. 52 S., Fr. 1.—.
- Heft 11. Zur Kenntnis der Prostitution in Zürich und zur sozialhygienischen Bekämpfung der Prostitution und ihrer Schädigungen. Von Dr. med. E. Herm. Müller, gew. Stadtarztassistent in Zürich. Mit graph. Darstellungen. 59 S. (Vergriffen)
- Heft 12. Die Familienstatistik der Stadt Zürich, I. Teil. Zugleich ein Beitrag zur Methodik der Familienstatistik. 40 S., 50 Rp.
- Heft 13. Die Hausindustrie in der Stadt Zürich in den Jahren 1900 und 1905. Nach den Ergebnissen der Volkszählung 1900 und der Betriebszählung 1905. Nebst Vergleichen mit der Volkszählung 1894. 98 S., Fr. 1.—.
- Heft 14. Die Mietpreise in der Stadt Zürich in den Jahren 1907 bis 1911. Bearbeitet nach dem Material des städtischen Wohnungsnachweises. 54 S., 50 Rp.

- Heft 15. Die Erhebungen über den Zürcher Wohnungsmarkt. Versuch einer neuen Bestimmungsart des normalen Leerwohnungs-Prozentsatzes. Methode der Erhebungen. Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung Ende 1912. 76 S., Fr. 1.—.
- Heft 16. Ergebnisse der schulärztlichen Tätigkeit in der Stadt Zürich 1894—1912. von Dr. med. A. Kraft, städt. Schularzt, und Dr. med. A. Steiger, Augenarzt. Mit 4 graph. Tafeln. 38 S., 50 Rp.
- Heft 17. Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung am 1. Dezember 1913. 30 S., 50 Rp.
- Heft 18. Statistische Unterlagen für den Ideenwettbewerb zur Erlangung eines Bebauungsplanes der Stadt Zürich und ihrer Vororte. Mit 13 graphischen Tafeln. 48 S., Fr. 1.—. (Vergriffen)
- Heft 19. Die Züricher Heiraten. Statistische Untersuchungen nebst internationalen Vergleichen und geschichtlich-methodischen Rückblicken auf die Heiratsstatistik. Mit 15 graphischen Darstellungen. 262 S., Fr. 2.—.
- Heft 20. Die Mietpreise in der Stadt Zürich in den Jahren 1912—1915. Mit besonderer Berücksichtigung des Kriegseinflusses. 53 S., Fr. 1.—.
- Heft 21. Die Ergebnisse der Wohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Dezember 1910. Mit graphischen Darstellungen. 178 S., Fr. 2.—.
- Heft 22. Der Grundstücksverkehr in der Stadt Zürich und ihren Vororten, 1914 bis 1917, zum Teil 1918. Mit vergleichenden Rückblicken und einer graphischen Darstellung. 62 S., Fr. 1.—.
- Heft 23. Zürcher Wahlstatistik. I. Wahl des Grossen Stadtrates am 26. März 1916. II. Wahl des Kantonsrates in den stadtzürcherischen Wahlkreisen am 8. Juli 1917. 49 S., Fr. 1.—.
- Heft 24. Zürcher Wahlstatistik. I. Wahl des Grossen Stadtrates am 6. April 1919. II. Wahl des Nationalrates am 26. Oktober 1919 in der Stadt Zürich. 68 S., Fr. 1.—.
- Heft 25. Die Mietpreise in der Stadt Zürich im Jahre 1919. Mit vergleichenden Rückblicken. 35 S., Fr. 1.—.
- Heft 26. Die Zürcher Indexziffer. Kosten der Lebenshaltung in der Stadt Zürich im Jahre 1920. 40 S., Fr. 1.50.
- Heft 27. Der kommunale und subventionierte Wohnungsbau in der Stadt Zürich bis zum Jahre 1920. 25 S., Fr. 1.—.

Regelmässige Veröffentlichungen des Amtes:

1. Monatsberichte bis 1919; von 1920 an
2. Vierteljahresberichte, jährlicher Abonnementspreis Fr. 3.—, einzelne Nummern Fr. 1.—.
3. Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich

Bis jetzt 13 Jahrgänge in 10 Bänden, 1905 bis 1917. Preis des Bandes Fr. 2.— (ältere Bände Fr. 1.—).