



ZÜRCHER STATISTISCHE NACHRICHTEN

8. Jahrgang

1931 * 4. Heft

Oktober/Dezember

GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSBAU UND STÄDTISCHE FINANZEN

VON STADTPRÄSIDENT DR. EMIL KLÖTI

EINLEITUNG

Das Jahr 1907 bildet einen wichtigen Markstein in der Geschichte der Wohnungspolitik der Stadt Zürich.

In der Gemeindeabstimmung vom 21. April 1907 wurde ein Antrag des Stadtrates und des Großen Stadtrates auf Schaffung einer städtischen Wohnkolonie an der Limmatstraße mit 18032 Ja gegen 7590 Nein angenommen. Dem Beschluß kam grundsätzliche Bedeutung zu, weil er durch einen einläßlichen Bericht des Stadtrates veranlaßt wurde, in dem dargelegt war, daß zur Schaffung befriedigender Wohnungsverhältnisse eine aktive Beteiligung der Stadt an der Wohnungsproduktion erforderlich sei. Diese aktive Beteiligung sollte sowohl durch Eigenbau als auch durch Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues geschehen. Die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues wurde erst im Jahre 1910 geregelt, da die Frage im Jahre 1907 noch nicht endgültig abgeklärt war.

Die revidierte Gemeindeordnung vom 8. September 1907 erklärte durch Aufnahme des Artikels 91: «Die Stadt fördert die Erstellung gesunder und billiger Wohnungen, sowie die Errichtung von Logierhäusern und Asylen für Obdachlose», diese erweiterte Wohnungspolitik als Gemeindeaufgabe.

Die Wirkungen des Weltkrieges haben in der Nachkriegszeit zu einer ungeahnten Steigerung des kommunalen und genossenschaft-

lichen Wohnungsbaues geführt und die Stadt finanziell stark in Anspruch genommen. Es scheint, daß diese Periode außerordentlicher Bautätigkeit im Jahre 1932 zu einem gewissen Abschluß gelangt. Es ist freilich nicht ausgeschlossen, daß die Wirtschaftskrise zu einer erneuten Stagnation des privaten Wohnungsbaues führen und die Stadt zwingen wird, wiederum durch gesteigerte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues einer Wohnungsnot entgegenzuwirken. Auf alle Fälle dürfte eine Orientierung über den heutigen Stand des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues und über dessen Bedeutung für die städtischen Finanzen nicht ohne Interesse sein.

A. DER KOMMUNALE WOHNUNGSBAU

Von Anfang an galt der Grundsatz, daß sich die städtischen Wohnkolonien finanziell selbst erhalten sollen. Es wurde deshalb bei jeder Kreditbewilligung durch die Gemeinde in den Gemeindebeschluß folgende Bestimmung aufgenommen:

«Das Unternehmen soll sich selbst erhalten. Die Höhe der Mietzinse hat sich daher zu richten nach der Verzinsung des Anlagekapitales mit einer mäßigen Amortisation und nach den Unterhalts- und Verwaltungskosten.»

In den Jahren 1918 bis 1920 konnte dieser Grundsatz wegen der außerordentlichen und allem Anschein nach nur vorübergehenden Baukostenverteuerung nicht aufrecht erhalten werden. Wie man Private und Genossenschaften nur durch die Zusicherung von Subventionen zum Bauen bestimmen konnte, mußte man auch beim kommunalen Wohnungsbau auf irgend eine Weise den sog. «verlorenen Bauaufwand» dem Gemeinwesen belasten. Da man das Maß des verlorenen Bauaufwandes nicht voraussehen konnte, stellte die Stadt Zürich für alle in diesen Jahren erstellten «Kriegswohnungsbauten» im jeweiligen Gemeindebeschluß folgende Bestimmungen auf:

«Über das Unternehmen ist gesondert Rechnung zu führen.

«Reichen die Mietzinse zur Verzinsung des Anlagekapitales, zur Bestreitung der laufenden Ausgaben und zu einer angemessenen Einlage in den Erneuerungs- und in den Amortisationsfonds nicht aus, so leistet die Stadt während der ersten zehn Jahre, vom Bezug der Wohnungen an gerechnet, dem Unternehmen jährlich einen

außerordentlichen Beitrag in der zur Herstellung des Gleichgewichtes zwischen Einnahmen und Ausgaben erforderlichen Höhe.

«Nach Ablauf der zehn Jahre hat sich das Unternehmen selbst zu erhalten.

«Reichen in jenem Zeitpunkt die Mietzinse zur Selbsterhaltung nicht aus, so wird der kapitalisierte Betrag des mutmaßlichen Rückschlages auf Rechnung des außerordentlichen Verkehrs des Gemeindegutes auf den Anlagekosten abgeschrieben. Der Vollzug dieser Bestimmung wird dem Großen Stadtrate übertragen.»

In der Tabelle I sind die Abschreibungen zu Lasten des Gemeindegutes angegeben, die die Stadt jeweilen nach Ablauf der zehnjährigen Übergangszeit auf den Anlagekosten der fünf Kriegswohnkolonien Zurlinden, Nordstraße, Rebhügel, Sihlfeld und Wibichstraße vorgenommen hat. Im Oktober 1930 ist bei der letzten dieser Kriegswohnkolonien die zehnjährige Übergangszeit abgelaufen.

Anlagekosten und Subventionen der städtischen Wohnkolonien

| 1 Wohnkolonien | Erstel- lungs- zeit | Einheits- preis pro m ³ | Gesamtan- lagekosten (ursprüng- liche und Nachträge) | Subven- tionen von Bund und Kanton | Abschrei- bungen zu Lasten des Gemeindegutes 2) | Ver- bleibende Anlage- kosten |
|-------------------|---------------------------|--|--|---|--|--|
| | | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| Limmatstraße | 1907/08 | 25,65 | 2 593 669 | — | — | 2 593 669 |
| Riedtli I. . . | 1911/12 | 32,37 | 6 955 051 | — | — | 6 955 051 |
| Riedtli II. . . | 1912/13 | 30,71 | | | | |
| Riedtli III. . . | 1914/15 | 31,89 | | | | |
| Riedtli IV. . . | 1917/18 | 54,91 | | | | |
| Riedtli V. . . | 1918/19 | 83,48 | | | | |
| Zurlinden . . . | 1918/19 | 68,29 | 4 758 457 | — | 2 044 456 | 2 714 001 |
| Nordstraße I. | 1918 | 65,45 | 2 978 842 | 146 840 | 1 445 192 | 1 386 810 |
| Nordstraße II. | 1919/20 | 82,60 | | | | |
| Rebhügel . . . | 1918/19 | 70,19 | 3 553 124 | — | 1 692 353 | 1 860 771 |
| Sihlfeld . . . | 1919/20 | 81,05 | 2 113 040 | 581 540 | 465 500 | 1 066 000 |
| Wibichstraße . | 1919/20 | 81,20 | 156 081 | 39 900 | 7 644 | 108 537 |
| Birkenhof . . . | 1925/26 | 53,— | 2 042 375 | — | 204 238 | 1 838 137 |
| Utohof . . . | 1927 | 36,94 ¹⁾ | 1 427 129 | — | — | 1 427 129 |
| Erismannhof . | 1927/28 | 43,45 | 2 539 767 | — | 253 690 | 2 286 077 |
| Heuried . . . | 1929/30 | 38,75 ¹⁾ | 1 156 093 | — | — | 1 156 092 |
| Bullingerhof . | 1930/31 | 44,00 | 2 973 853 | — | 200 000 | 2 773 853 |
| Zusammen . . | . | . | 33 247 480 | 768 280 | 6 313 073 | 26 166 127 |

1) Versuchsbauten mit besonderer Konstruktion — 2) Bei Birkenhof, Erismannhof und Bullingerhof Subventionen zur Verbilligung von Wohnungen für weniger bemittelte Familien - sonst Subventionen zur Deckung des verlorenen Bauaufwandes

In den Jahren 1925 bis 1931 hat die Stadt Zürich an den Bau der städtischen Wohnkolonien Birkenhof, Erismannhof und Bullingerhof insgesamt 660000 Franken als Subventionen in der Höhe von je 10 Prozent der Anlagekosten geleistet. Es handelt sich hier nicht mehr um Subventionen zur Deckung verlorenen Bauaufwandes, sondern zur Verbilligung der Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen. Auch diese Subventionen sind bis auf einen Betrag von 90000 Franken, der im Jahre 1932 als Rest an die Kolonie Bullingerhof auszuführen ist, liquidiert.

Alle städtischen Wohnkolonien erhalten sich heute selbst und die Stadt hat keine Leistungen mehr an sie zu machen.

Die Zahl der Wohnungen in den zwölf städtischen Wohnkolonien, über deren Verteilung auf Größenklassen und auf die einzelnen Stadtkreise im Geschäftsberichte des Stadtrates nähere Aufschlüsse zu finden sind, beläuft sich Ende 1931 auf 1762. Dazu kommen 778 Wohnungen des Gemeindegutes (realisierbare Aktiven ohne gesonderte Rechnung), 20 des Armengutes, 28 des Bürgergutes, 9 des Nutzungsgutes, 259 der industriellen Betriebe (wovon 120 außerhalb des Stadtgebietes), sodann 13 Wohnungen des «Aktienbauvereins» und 135 Wohnungen der städtischen Stiftung «Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien». Insgesamt besitzen die Stadt, ihre Betriebe und ihre Fonds und Stiftungen 3004 Wohnungen.

Die selbständigen Wohnkolonien, auf deren Betrachtung wir uns beschränken, legen, wie die Genossenschaften, in der Regel alljährlich mindestens je $\frac{1}{4}$ Prozent der maßgebenden Anlagekosten in einen Erneuerungs- und in einen Amortisationsfonds. Wie aus Tabelle 2 ersichtlich ist, machen die beiden Fonds heute schon fast 10 Prozent der Anlagekosten aus.

Die durchschnittlichen Mietzinse der einzelnen Kolonien, nach Wohnungsgrößen ausgeschieden, sind in Tabelle 3 angegeben. Trotzdem nur die Wohnhäuser an der Limmatstraße Vorkriegsbauten sind, alle andern Kolonien aber ganz oder teilweise (Riedtli) aus Nachkriegswohnhäusern bestehen, läßt die Tabelle erkennen, daß die Mietzinse der städtischen Wohnungen wesentlich niedriger sind als diejenigen gleichwertiger Privatwohnungen.

Daß sie auch billiger sind als manche neuere genossenschaftliche Wohnungen, erklärt sich, abgesehen von der stärkeren Subventionierung, daraus, daß sie keine Zentralheizung und keine Waschmaschinen haben und meistens auch nicht mit Warmwasserboilern versehen sind.

Anlagekosten und Buchwert der städtischen Wohnkolonien Stand Ende 1931

| 2 Wohnkolonien | Verzinsliche Anlagekosten Fr. | Erneuerungs- und Amortisationsfonds Ende 1931 | | Buchwert Ende 1931 Fr. |
|----------------------------|---|---|-------------------------|----------------------------------|
| | | im ganzen Fr. | % der An- lagekosten | |
| Limmatstraße | 2 593 669 | 281 485 | 10,85 | 2 312 184 |
| Riedtli | 6 955 051 | 619 706 | 8,91 | 6 335 345 |
| Zurlinden | 2 714 000 | 411 844 | 15,17 | 2 302 156 |
| Nordstraße. | 1 386 810 | 246 983 | 17,81 | 1 139 827 |
| Rebhügel | 1 860 771 | 298 385 | 16,03 | 1 562 386 |
| Sihlfeld | 1 066 000 | 117 177 | 19,92 | 948 823 |
| Wibichstraße | 108 537 | 7 328 | 6,75 | 101 209 |
| Birkenhof | 1 838 137 | 161 968 | 8,81 | 1 676 169 |
| Utohof | 1 427 129 | 86 396 | 6,05 | 1 340 733 |
| Erismannhof | 2 286 077 | 162 748 | 7,55 | 2 123 329 |
| Heuried | 1 156 092 | 43 903 | 3,80 | 1 112 189 |
| Bullingerhof ¹⁾ | 2 773 854 | 23 097 | 0,83 | 2 750 757 |
| Zusammen | 26 166 127 | 2 461 020 | 9,40 | 23 705 107 |

1) (unvollständig) Bezug der Wohnungen am 1. Oktober 1931

Durchschnittliche Mietzinse in den städt. Wohnkolonien Ende 1931 Beträge in Franken

| 3 Wohnkolonien | Wohnungsgröße | | | | |
|------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 1 Zimmer | 2 Zimmer | 3 Zimmer | 4 Zimmer | 5 Zimmer |
| Limmatstraße | 492 | 696 | 937 | 1157 | 1320 |
| Riedtli | . | 884 | 1226 | 1596 | 1828 |
| Riedtli mit Diele | . | 1011 | 1469 | 1840 | 2223 |
| Nordstraße I | . | 654 | 866 | . | . |
| Nordstraße II | . | 703 | 998 | . | . |
| Zurlinden | 502 | 791 | 1054 | 1309 | . |
| Rebhügel | . | 690 | 937 | . | . |
| Sihlfeld | . | 798 | 1058 | 1446 | . |
| Wibichstraße | . | . | 1665 | 1773 | . |
| Birkenhof | . | 927 | 1232 | 1549 | . |
| Utohof | . | . | 1140 | . | . |
| Erismannhof | . | 769 | 920 | 1168 | . |
| Heuried | . | . | 1128 | 1440 | . |
| Bullingerhof | . | 902 | 1073 | 1515 | . |
| Gesamtdurchschnitt | 497 | 781 | 1095 | 1439 | 1574 |

Die Wohnungen werden fortlaufend in gutem Zustand erhalten.

Läßt man die Wohnkolonie Bullingerhof, deren Wohnungen erst am 1. Oktober 1931 bezogen wurden, außer Betracht, so ergibt sich für die 1538 Wohnungen der übrigen Kolonien im Jahre 1931 eine Mietzinssumme von 1670 575 Franken. Diese Summe macht 7,14 Prozent des aus Tabelle 2 ersichtlichen Anlagekapitals (ohne Bullingerhof) und 8 Prozent des Buchwertes aus.

Die Wohnkolonien müssen der Stadt das Anlagekapital zu den ungefähren Selbstkosten verzinsen, zurzeit mit $4\frac{3}{4}\%$. Die Einlagen in die Amortisationsfonds — genau je $\frac{1}{4}$ Prozent vom Anlagewert der Gebäude — machten im Jahre 1930 für alle Kolonien (ohne Bullingerhof) 53535 Franken aus; die Einlagen in die Erneuerungsfonds dagegen beliefen sich auf 194503 Franken. Diese hohen Einlagen erklären sich daraus, daß in den neuen Kolonien die normale Ausgabe für Reparaturen, die der Mietzinsberechnung zugrunde liegt, noch nicht erforderlich ist und daß daher die Erneuerungsfonds stärker gespiesen werden können. Von der gesamten Mietzinssumme von rund 1,7 Millionen Franken mußten im Jahre 1930 nur 32 Franken und im Jahre 1931 rund 158 Franken als unerhältlich zu Lasten der Betriebsrechnung der betreffenden Wohnkolonie abgeschrieben werden.

Die städtischen Wohnkolonien sind von der städtischen Liegenschaftsteuer befreit. Die Liegenschaftsteuer beträgt 0,5 Promille des Verkehrswertes. Nimmt man die heutigen Anlagekosten von 26,16 Millionen Franken als Verkehrswert an, so betrüge die Liegenschaftsteuer 13083 Franken. Die Befreiung von dieser Steuer bewirkt pro Wohnung eine Entlastung um jährlich Fr. 7,40.

Auf den Wohnkolonien lasten keine Hypotheken. Die darin investierten Gelder wurden auf dem Anleihswege beschafft. Die Kolonien bilden ein vollwertiges Aktivum der städtischen Bilanz.

B. DIE FÖRDERUNG DES GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAUES

1. Grundsätze für die Förderung

Die vom Großen Stadtrat am 27. August 1910 einstimmig angenommenen «Grundsätze betreffend die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften» sind am 9. Juli 1924 einer Totalrevision und am 15. Dezember 1926 einer Teilrevision unterzogen worden. Sie haben heute folgenden Wortlaut:

«I. Die Stadtgemeinde unterstützt den gemeinnützigen Wohnungsbau nach Maßgabe der verfügbaren Mittel und nach Bedürfnis. Die Unterstützung geschieht:

1. durch Verkauf von Baugelände oder durch Bestellung von Baurechten;
2. durch Gewährung von Darlehen;
3. durch Übernahme von Anteilen am Genossenschafts- oder Aktienkapital.

II. Der Verkauf von Baugelände erfolgt zum mäßig angesetzten Verkehrswerte und unter Sicherung des Rückkaufrechtes für den Fall der Wiederveräußerung oder einer vertragswidrigen Verwendung.

Bei Bestellung von Baurechten finden diese Bestimmungen sinngemäße Anwendung.

III. Die Gewährung von Darlehen erfolgt gegen grundpfändliche Sicherstellung auf nachgehende Hypothek bis zu je 94 Prozent der ausgewiesenen Anlagekosten zum jeweiligen Zinsfuß, den die Zürcher Kantonalkbank für die I. Hypothek auf Liegenschaften im Gebiete der Stadt Zürich fordert.

IV. Die Stadt übernimmt höchstens 10 Prozent des Gesellschaftskapitales.

V. Die Gewährung der städtischen Hülfeleistung wird von der Erfüllung folgender Bedingungen abhängig gemacht:

1. Der Verkauf städtischen Landes erfolgt nur gegen eine mindestens 6 Prozent des Kaufpreises betragende Anzahlung und gegen grundpfandrechtliche Versicherung des Kaufrestes.

2. Die zu erstellenden Gebäude sollen solid und zweckmäßig sein und ein gefälliges Aussehen haben. Die Pläne und der Kostenvoranschlag für dieselben unterliegen der Genehmigung des Stadtrates.

Diese Vorschrift bezieht sich auch auf Umbauten.

3. Die Häuser sind sorgfältig zu unterhalten.

4. Der Stadt ist das Recht der Aufsicht über die Arbeitsvergebungen, den Bau und den Unterhalt der Gebäude und über die Geschäfts- und Rechnungsführung der Gesellschaft oder Stiftung einzuräumen.

5. Bevor ihr die zugesicherte städtische Unterstützung ausgerichtet wird, hat die Gesellschaft den Ausweis zu leisten, daß ihr die vorangehenden Grundpfandrechte zugesagt sind.

Derjenige Betrag des Anlagekapitales, der nicht durch das vorausgehende und durch das städtische Grundpfandrecht gedeckt ist (Restkapital), soll durch Eigenkapital (Genossenschaftsanteile, Aktien, Stiftungskapital) aufgebracht werden.

Vor der Ausrichtung der städtischen Unterstützung muß ein Fünftel des Eigenkapitales, ohne Anrechnung des städtischen Anteiles, einbezahlt sein; die Einzahlung der übrigen vier Fünftel bis zum Ablauf von fünf Jahren, von der Vollendung der Bauten an gerechnet, muß gesichert sein.

Macht das Eigenkapital, mit Einschluß des städtischen Anteiles, im Zeitpunkt des Beginnes der städtischen Leistungen nicht mindestens die Hälfte des Restkapitales im Sinne von Absatz 2 aus, so ist der Ausweis dafür zu erbringen, daß dieser Fehlbetrag durch Darlehen Dritter bereits gedeckt ist. Ferner ist der Ausweis dafür zu erbringen, daß zwei Jahre nach Vollendung der Bauten (Ablauf der Garantiefrist für Bauarbeiten) die Ergänzung des Eigenkapitales durch Darlehen Dritter auf den vollen Betrag des Restkapitales gesichert ist. Die das Eigenkapital ergänzenden Darlehen Dritter dürfen innert fünf Jahren, vom Zeitpunkt der Vollendung der Bauten an gerechnet, nur in dem Umfange zurückgefordert werden, als sie durch weitere Einzahlungen von Eigenkapital ersetzt werden. Die Beteiligung der die Bauten ausführenden Handwerker am Eigen- oder am Darlehenskapital ist untersagt.

6. Das von der Gemeinde auf zweite Hypothek gewährte Darlehen ist nach Maßgabe besonderer Vereinbarung abzutragen.

Bei der Gewährung des Darlehens ist dafür zu sorgen, daß es in erster Linie zur Bezahlung der Baurechnungen verwendet wird, damit die in Ziffer III oben festgesetzte Beleihungsgrenze mit Rücksicht auf gesetzliche Baupfandrechte nicht überschritten wird.

7. Die mit Hilfe der Gemeinde erstellten Häuser sind unverkäuflich. Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist unter zu vereinbarenden, die Erzielung jeglichen Spekulationsgewinnes ausschließenden Bedingungen nur für Einfamilienhäuser zulässig. Die das Darlehen schuldende Gesellschaft oder Stiftung hat sich dabei das Vorkaufsrecht und für den Fall ihrer Auflösung der Gemeinde das Eintrittsrecht dinglich zu sichern, das bei jeder Eigentumsübertragung wirksam wird.

8. Für den Fall ihrer Auflösung überträgt die Gesellschaft oder Stiftung auf Verlangen der Gemeinde der letztern die mit Gemeindehilfe erstellten Häuser. Die Gemeinde vergütet den Ankaufspreis des Landes (ohne Zinsen) und den bei der Übergabe noch vorhandenen Bauwert der Häuser. Der Bauwert darf dabei keinesfalls höher berechnet werden, als auf die aufgewendeten Erstellungskosten abzüglich des Minderwertes zufolge Abnutzung.

Diese Bestimmung ist in die Statuten aufzunehmen und es ist ihr nach Möglichkeit dingliche Wirkung zu geben.

9. Die Gesellschaft oder Stiftung, die auf städtische Beihilfe Anspruch erhebt, hat ihre Statuten dem Stadtrate zur Genehmigung vorzulegen und dem letztern, auch wenn eine Beteiligung am Gesellschaftskapital nicht stattfindet, eine angemessene Vertretung im Vorstande und in der Kontrollstelle einzuräumen.

Statutenänderungen grundsätzlicher Natur treten erst nach Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.

10. Als Genossenschafterin oder Aktionärin darf die Gemeinde nicht ungünstiger gestellt sein als die andern Mitglieder. Haftpflicht über den Betrag der übernommenen Anteilscheine hinaus ist unzulässig.

11. In den Statuten ist festzulegen:

- a) daß eine Dividende nur unter der Voraussetzung angemessener Abschreibungen und Reservestellungen verteilt werden darf;
- b) daß die Dividende nicht höher sein dürfe, als der Zinsfuß des städtischen Darlehens;
- c) daß der Vorstand oder die Generalversammlung der Genossenschaft befugt sein soll, die Rückzahlung der Anteile an Bedingungen zu knüpfen oder zu befristen;
- d) daß die Mietpreise nach den Selbstkosten festzusetzen sind und Untermiete nur mit Genehmigung des Vorstandes zu gestatten ist;
- e) daß im Liquidationsfalle das nach Deckung des Nennwertes der Gesellschaftsanteile übrig bleibende Vermögen der Gemeinde für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung zu stellen ist.»

Aus diesen «Grundsätzen» ist ersichtlich, daß die Stadt den Genossenschaften normalerweise keine Unterstützung aus öffentlichen Mitteln gewährt.

Die Abgabe von Land erfolgt nach Ziffer II und nach der Praxis zu einem mäßig angesetzten Verkehrswert, der in der Regel nicht unter den wahren Selbstkosten der Stadt und nicht unter dem Inventarwert steht.

Die Darlehen der Stadt müssen zum jeweiligen Zinsfuß der Zürcher Kantonalbank für I. Hypotheken auf Liegenschaften im Gebiete der Stadt Zürich verzinst werden. Für die Genossenschaften bedeutet die Unterbringung der II. Hypotheken bei der Stadt einen großen Vorteil; abgesehen davon, daß sie diese vielfach anderweitig nicht beschaffen könnten, müßten sie durchschnittlich mindestens $\frac{1}{2}\%$ mehr Zins bezahlen.

Die Darlehensschuldnerin muß jährlich eine Annuität von 6 Prozent des ursprünglichen Betrages der II. Hypothek an die Stadt zahlen. Der nach der Verzinsung verbleibende Rest der Annuität dient der Amortisation der Darlehensschuld. Sofern die Genossenschaft ihren Verpflichtungen nachkommt, ist das Darlehen für die Stadt 20 Jahre lang unkündbar.

Die Beleihungsgrenze für die städtischen Darlehen (Ziffer III der «Grundsätze») wurde im Jahre 1910 auf 90 Prozent der Anlagekosten festgesetzt. Das Eigenkapital der Genossenschaft mußte demnach 10 Prozent betragen, und da die Stadt von diesem je ein Zehntel übernimmt, hatte die Genossenschaft von sich aus 9 Prozent aufzubringen. Von 1910 bis 1914 bewegte sich der genossenschaftliche Wohnungsbau noch in recht bescheidenen Rahmen. Von 1914 bis 1919 ruhte er fast völlig. Erst 1920, als Bund und Kanton Subventionen zur Deckung des verlorenen Bauaufwandes zusicherten, setzte er zaghaft ein. In dieser Zeit, da die Baukosten auf etwa 275 Prozent der Vorkriegskosten angestiegen waren, war eine bis zu 90 Prozent der Anlagekosten reichende Hypothek viel gefährdeter als in normaler Zeit. Der Stadtrat beschloß daher, Darlehen auf II. Hypothek nur im Betrage von 20 Prozent der Anlagekosten und bis zu einer Beleihungsgrenze von höchstens 85 Prozent der Anlagekosten (nach Abzug der Subventionen) zu gewähren. Wegen des erhöhten Risikos, dem auch diese Hypotheken noch ausgesetzt waren, sah er davon ab, sie gemäß den «Grundsätzen» von sich aus zu gewähren, sondern holte in jedem einzelnen Falle die Bewilligung des Großen Stadtrates ein.

Die Baugenossenschaften waren außerstande, 15 bis 20 Prozent Eigenkapital durch ihre Mitglieder aufbringen zu lassen, macht doch dieser Prozentsatz heute noch 3—4000 Franken pro Wohnung aus. Die Folge war, daß der genossenschaftliche Wohnungsbau sich nicht so entfaltete, wie es im Interesse der Bekämpfung der Wohnungsnot wünschbar gewesen wäre. Diejenigen Genossenschaften, die sich durch die Erschwerungen nicht vom Bauen abhalten ließen, beschafften sich einen großen Teil der aufzubringenden Gelder dadurch, daß sie die Bauhandwerker bei der Vergebung der Arbeiten verpflichteten, 10 und mehr Prozent des Werklohnes als Darlehen stehen zu lassen oder dafür Anteilscheine an Zahlungsstatt anzunehmen. Das führte rasch zu Übelständen. Die Gewerbetreibenden gerieten durch die Festlegung von Kapital, das sie für den Betrieb benötigten, in Schwierigkeiten. Andererseits führte dieses System vielfach zur Erhöhung der Werklöhne und damit zur Verteuerung der Bauten. Baumeisterverein und Gewerbeverband begeherten daher, daß den Übelständen durch eine wesentliche Erhöhung der Beleihungsgrenze für die städtischen Hypotheken und durch ein direktes Verbot der Handwerkerbeteiligung begegnet werde. Durch die revidierten «Grundsätze» vom 9. Juli 1924 wurde diesem Begehren entsprochen. Die Beleihungsgrenze wurde auf 94 Prozent der Anlagekosten angesetzt. Daß dieser hohe Prozentsatz ein erhöhtes Verlustrisiko mit sich brachte, war den Behörden bekannt. Allein sie sagten sich, daß zur endlichen Behebung der Wohnungsnot eine wesentliche Steigerung des kommunalen oder des genossenschaftlichen Wohnungsbaues erforderlich sei. Beim Eigenbau hat aber die Stadt die vollen Anlagekosten aus Anleihen zu bestreiten, während sie bei der Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues nur die Mittel für die II. Hypothek in der Höhe von 29 oder 34 Prozent der Anlagekosten zu beschaffen hat und die Genossenschafter einen Teil des Risikos übernehmen müssen.

Angesichts der geringeren Sicherheit der bis auf 94 Prozent der Anlagekosten reichenden II. Hypotheken hielten es Stadtrat und Großer Stadtrat für geboten, ihren einstimmig gefaßten Beschluß noch der Gemeinde zu unterbreiten. Die Stimmberechtigten stimmten am 31. August 1924 mit 24978 Ja gegen 3268 Nein zu.

Erst von diesem Zeitpunkte an erfolgte die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues ausnahmslos nach den «Grundsätzen».

2. Die Subventionierung

Über die Subventionierung des Wohnungsbaues durch Bund, Kanton und Stadt von 1920 bis zur Gegenwart gibt das statistische Jahrbuch der Stadt Zürich 1930 (Tabellen 83* und 84*) einläßlichen Aufschluß. Es mag an dieser Stelle lediglich erwähnt werden, daß der Bund in den Jahren 1920 bis 1926 in der Stadt Zürich Subventionen im Gesamtbetrage von 3 696 000 Franken ausrichtete, der Kanton von 1920 bis 1931 solche im Betrage von 4 627 800 Franken und die Stadt von 1920 bis 1931 solche im Betrage von 3 590 000 Franken, und daß Bund und Kanton in den Jahren 1920 bis 1922 verbilligte Darlehen im Betrage von je 682 000 Franken gewährten. In den nachstehenden Darlegungen ist unter Anlagekapital stets der Betrag verstanden, der nach Abzug der Subventionen verblieb. Die Darlehen auf II. Hypothek wurden bei subventionierten Wohnkolonien bis zu 94 Prozent des um die Subventionen verminderten Anlagekapitals gewährt.

3. Der Umfang der Darlehensgewährung

Die graphische Darstellung Seite 242 zeigt, in welchem Maße die Stadt seit 1917 die private Wohnungsproduktion durch öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau ergänzen mußte, um der Wohnungsnot Herr zu werden.

Gegen Ende des Jahres 1931 trat endlich eine fühlbare Besserung auf dem Wohnungsmarkt ein. Am 1. Dezember 1931 wurde ein Leerwohnungsvorrat von 1,36 Prozent aller Wohnungen (1930: 0,77 Prozent) erreicht; für die wichtigsten Wohnungsgrößengruppen betrug dieser:

| | | |
|----------------------------|------|---------|
| Wohnungen mit 1—3 Zimmern: | 0,88 | Prozent |
| » » 4 » | 1,54 | » |
| » » 5 u. m. » | 2,21 | » |

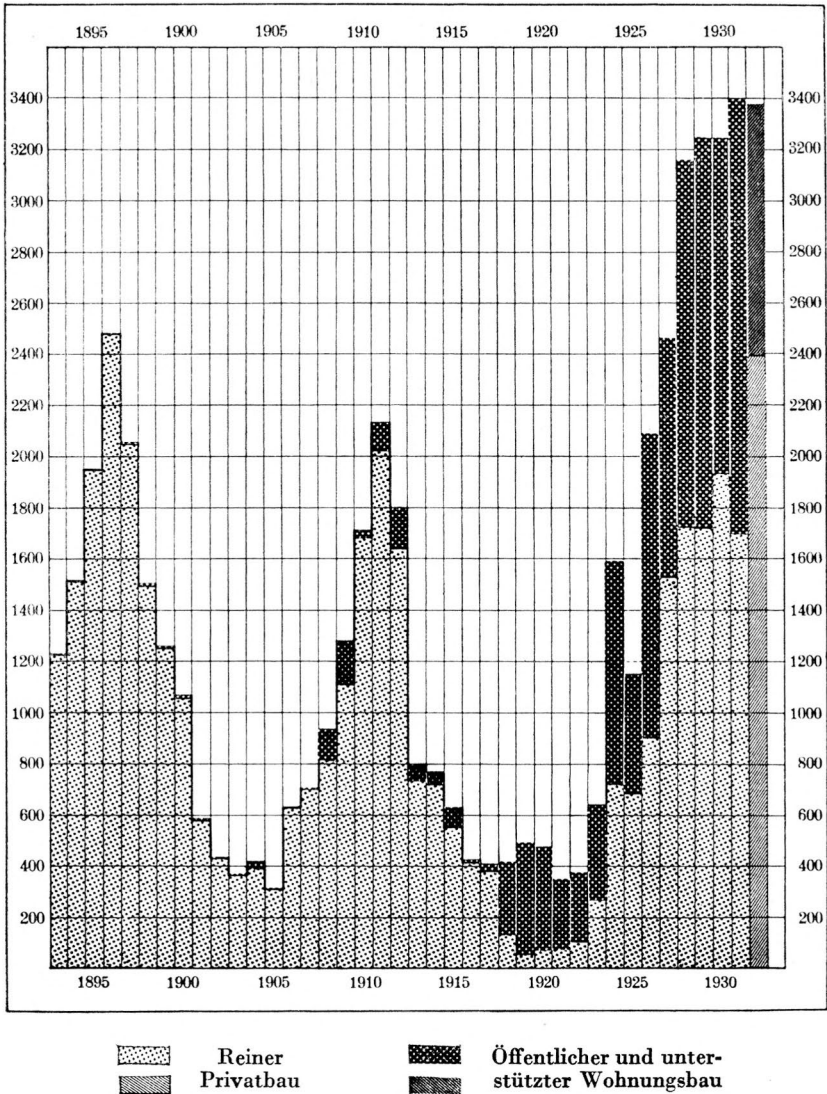
Auf dem Kleinwohnungsmarkt ist die Wohnungsknappheit noch nicht beseitigt; es ist aber zu erwarten, daß das Jahr 1932 mit einer Produktion von wiederum etwa 3400 Wohnungen auch hier die erforderliche Entspannung bringen werde.

Die Wirkung der neuen «Grundsätze» machte sich von 1926 an stark fühlbar. Die genossenschaftliche Produktion erreichte in diesem Jahre die Zahl von rund 1000 Wohnungen, von 1929 bis 1931 bewegte sie sich zwischen 1329 und 1455 Wohnungen.

Die Zunahme des privaten Wohnungsbaues im Jahre 1932 gestattete eine wesentliche Verminderung auf 992 Wohnungen.

Wohnungsbau 1893 bis 1932

Zahl der erstellten Neubauwohnungen



Für 1932 auf Grund der erteilten Baubewilligungen

Unterstützter Wohnungsbau 1910 bis 1931

| 4 | Bezugsjahre | Zahl der Gebäude | Zahl der Wohnungen | Ursprüngliche Anlagekosten Fr. | Assekuranzwert der Gebäude Fr. |
|---|-------------|------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 1910 | 11 | 11 | 273 280 | 288 300 |
| | 1911 | 12 | 77 | 711 060 | 562 800 |
| | 1912 | 3 | 15 | 130 000 | 106 600 |
| | 1913 | 19 | 21 | 811 858 | 612 900 |
| | 1914 | 13 | 21 | 338 960 | 262 000 |
| | 1915 | — | — | — | — |
| | 1916 | — | — | — | — |
| | 1917 | 7 | 28 | 451 639 | 339 000 |
| | 1918 | 8 | 71 | 1 158 650 | 1 003 500 |
| | 1919 | 3 | 30 | 430 550 | 323 000 |
| | 1920 | 42 | 244 | 6 078 785 | 5 595 900 |
| | 1921 | 75 | 241 | 7 570 205 | 6 970 100 |
| | 1922 | 62 | 258 | 7 039 601 | 6 344 000 |
| | 1923 | 65 | 354 | 7 925 897 | 7 235 000 |
| | 1924 | 165 | 849 | 18 561 310 | 17 374 000 |
| | 1925 | 174 | 453 | 10 642 831 | 10 395 000 |
| | 1926 | 247 | 1030 | 22 419 134 | 21 351 000 |
| | 1927 | 127 | 801 | 16 142 590 | 15 518 000 |
| | 1928 | 255 | 1256 | 25 902 528 | 24 667 500 |
| | 1929 | 454 | 1439 | 32 798 693 | 29 455 000 |
| | 1930 | 243 | 1287 | 28 584 460 | 26 296 000 |
| | 1931 | 477 | 1420 | 35 580 106 | 32 849 600 |
| | Zusammen | 2462 | 9906 | 223 552 137 | 207 549 200 |

Die ungewöhnlich rege genossenschaftliche Bautätigkeit in den vergangenen sechs Jahren — 1926 bis 1931 — bewirkte ein entsprechend starkes Anwachsen der städtischen Darlehen auf II. Hypothek.

Tabelle 5 gibt darüber näheren Aufschluß. Sie orientiert auch über die Amortisation der II. Hypotheken. Ende 1931 bezifferte sich der Gesamtbetrag der Darlehen (ursprünglicher Betrag) auf 58,3 Millionen Franken, derjenige der Amortisationen auf 3,8 Millionen Franken, so daß die wirkliche Schuld der Genossenschaften noch 54,5 Millionen Franken betrug. Daß die Tilgung noch nicht mehr als 3,8 Millionen Franken oder 6,5 Prozent des Gesamtbetrages der Darlehen ausmacht, erklärt sich ohne weiteres daraus, daß die Hälfte der Darlehen erst in den letzten drei Jahren ausbezahlt wurde.

Bestand der Hypothekendarlehen und ihrer Amortisation in den Jahren 1911 bis 1931

| 5 | Am 31. Dez. des Jahres | Gesamtbetrag der Darlehen (ursprüngliches Kapital) | Gesamtbetrag der durch die Darlehensnehmer geleisteten Amortisationen | Netto- Gesamtbetrag der Darlehen | Davon im Portefeuille | |
|------|---------------------------------|---|---|--|---------------------------|--------------------------------|
| | | | | | des Gemeinde- gutes | der Versicherungs- kasse |
| | | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| 1911 | | 55 400 | — | 55 400 | 55 400 | — |
| 1912 | | 215 650 | 823 | 214 827 | 214 827 | — |
| 1913 | | 215 650 | 2 489 | 213 161 | 213 161 | — |
| 1914 | | 398 650 | 4 226 | 394 424 | 394 424 | — |
| 1915 | | 510 886 | 10 293 | 500 593 | 500 593 | — |
| 1916 | | 510 866 | 14 499 | 496 387 | 496 387 | — |
| 1917 | | 614 386 | 18 698 | 595 688 | 595 688 | — |
| 1918 | | 781 886 | 21 654 | 760 232 | 760 232 | — |
| 1919 | | 961 886 | 32 951 | 928 935 | 928 935 | — |
| 1920 | | 1 757 386 | 144 389 | 1 612 997 | 1 612 997 | — |
| 1921 | | 2 443 979 | 158 697 | 2 285 282 | 2 285 281 | — |
| 1922 | | 3 614 194 | 178 585 | 3 435 609 | 3 435 609 | — |
| 1923 | | 5 296 873 | 246 897 | 5 049 976 | 4 929 975 | 120 000 |
| 1924 | | 7 613 272 | 316 364 | 7 296 908 | 7 176 908 | 120 000 |
| 1925 | | 11 851 128 | 426 451 | 11 424 677 | 9 729 651 | 1 695 025 |
| 1926 | | 16 109 077 | 614 723 | 15 494 354 | 10 378 540 | 5 115 813 |
| 1927 | | 22 286 537 | 923 920 | 21 362 617 | 9 738 247 | 11 624 370 |
| 1928 | | 29 046 297 | 1 245 448 | 27 800 849 | 10 058 491 | 17 742 358 |
| 1929 | | 39 739 107 | 1 752 331 | 37 986 776 | 10 212 046 | 27 774 730 |
| 1930 | | 49 225 763 | 2 495 095 | 46 730 668 | 10 918 799 | 35 811 869 |
| 1931 | | 58 287 775 | 3 806 885 | 54 480 890 | 8 283 799 | 46 197 091 |

Zu den bis Ende 1931 ausbezahlten Darlehen im Betrage von 58,3 Millionen Franken werden in den Jahren 1932 und 1933 4,3 Millionen Franken hinzukommen, die für im Jahre 1930 begonnene Bauten zugesichert wurden, aber bis Ende 1931 noch nicht zur Zahlung fällig waren, sowie 5,9 Millionen Franken Darlehen für im Jahre 1931 begonnene Wohnungsbauten. Der Gesamtbetrag der ursprünglichen Darlehenssummen wird deshalb bis Anfang 1933 auf etwa 68 Millionen Franken anwachsen, derjenige der Tilgungen auf mindestens etwa 5 Millionen Franken, so daß Anfang 1933 die Summe der Darlehen etwa 63 Millionen Franken betragen dürfte.

4. Die Beschaffung der Mittel für die Darlehen

Um die großen Summen, die zur Ausrichtung der Darlehen an die Genossenschaften erforderlich sind, nicht im vollen Betrage auf dem Anleihensmarkte aufnehmen zu müssen, beschloß der Stadtrat am 30. April 1925:

«Die Hypotheken II. Ranges, die die Stadt den gemeinnützigen Gesellschaften und Stiftungen gewährt, sollen in der Regel dem Reservefonds der städtischen Versicherungskasse als Wertschriften zugewiesen werden. Das Gemeindegut hat der Versicherungskasse jeden Verlust, der ihr auf diesen Hypotheken an Kapital und Zinsen erwächst, zu ersetzen.»

Die Versicherungskasse, um die es sich hier handelt, ist die Alters-, Invaliditäts- und Hinterlassenenversicherungskasse für die städtischen Beamten, Angestellten und Arbeiter, deren Deckungskapital sich in der letzten Zeit jährlich um etwa 4 Millionen Franken vermehrte. Statt diese Gelder in fremden Wertpapieren anzulegen und die für die Darlehen erforderlichen Summen durch Ausgabe städtischer Obligationen zu beschaffen, fand man es für zweckmäßiger und zugleich billiger, die Gelder der Versicherungskasse in den II. Hypotheken auf den Genossenschaftsbauten anzulegen. Gewiß sind sie keine mündelsicheren Papiere, aber durch die Garantie der Stadt bekommen sie die Sicherheit städtischer Schuldverpflichtungen. Die Übernahme der Garantie gegen Verluste durfte um so eher erfolgen, als ja die Stadt das Verlustrisiko auch dann zu tragen hat, wenn sie die Hypotheken im Portefeuille des Gemeindegutes behält. Wie aus Tabelle 5 ersichtlich ist, lagen Ende 1931 von den Hypotheken II. Ranges 46,2 Millionen Franken im Portefeuille der Versicherungskasse und 8,3 Millionen Franken im Portefeuille des Gemeindegutes. Man könnte aus diesen Zahlen schließen, daß die Stadt nur 8,3 Millionen Franken durch Anleihen beschaffen mußte. Diese Annahme ist deshalb nicht ganz richtig, weil die Stadt sich nicht damit begnügte, die neuen Deckungskapitalien der Versicherungskasse in diesen Hypotheken anzulegen, sondern auch die Kontokorrentforderung der Versicherungskasse an die Stadtkasse, die sich Ende 1925 auf 17,9 Millionen Franken belief, schrittweise reduzierte, um auch die frei werdenden Beträge in Hypotheken anzulegen. Heute beträgt die Kontokorrentforderung nur noch 0,4 Millionen Franken. Die Abtragung von 17,4 Millionen Franken Kontokorrentschuld der Stadtkasse konnte natürlich nur unter Inanspruchnahme von Anleihengeldern erfolgen, so daß tatsächlich doch etwa $8,3 + 17,4 = 25,7$ Millionen Franken für die Darlehen auf II. Hypothek im Laufe von sechs Jahren durch Anleihen beschafft wurden. Dabei ist immerhin zu beachten, daß die Rechnungsprüfungskommission des Großen Stadtrates ohnehin auf Verringerung der Kontokorrentschuld der Stadtkasse bei der Versicherungskasse gedrängt

hatte und diese ebenfalls in wesentlichem Maße mittels Anleihegeldern durchgeführt worden wäre.

Hat die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues von Ende 1924 bis 1931 zu einer übermäßigen Inanspruchnahme des Geldmarktes durch städtische Obligationenanleihen und zu einer Übersättigung des Marktes mit stadtzürcherischen Obligationen geführt?

Die Frage darf füglich verneint werden. Von Ende 1924 bis Ende 1931 haben sich die festen Anleihen und Kassenscheine der Stadt von 178,7 Millionen Franken auf 210,0 Millionen Franken vermehrt; in der gleichen Zeit vermehrte sich die Gesamtsumme aller Passiven von 238,5 auf 361,3 Millionen Franken, die Summe der realisierbaren Aktiven von 224,5 auf 351,2 Millionen Franken und die ungedeckte Schuld verminderte sich von 13,9 auf 10,1 Millionen Franken.

Abgesehen davon, daß die Aufnahmefähigkeit des Marktes für die Obligationen eines Gemeinwesens oder eines industriellen oder kommerziellen Unternehmens doch im wesentlichen von der Sicherheit abhängt, zeigt ein Vergleich der Anlei hens chuld Zürichs mit derjenigen anderer Städte, daß Zürich den Obligationenmarkt nicht in übermäßigem Maße in Anspruch genommen hat. Wir stellen bei diesem Vergleiche auf das Jahr 1930 ab, da die Zahlen für 1931 noch nicht bekannt sind, und vergleichen an Hand der Angaben im Finanzjahrbuch 1931 (Seite 706) die gesamte öffentliche Schuld (Anleihen, andere langfristige und kurzfristige Schulden) einiger Städte.

| Gemeinde | Einwohnerzahl | Öffentliche Schuld | |
|----------------|---------------|--------------------|-----------------------|
| | | Millionen Franken | pro Einwohner Franken |
| Zürich . . . | 249,820 | 242,6 | 971 |
| Genf | 132,156 | 101,1 | 815 |
| Bern | 111,783 | 126,8 | 1134 |
| Lausanne . . | 75,915 | 83,2 | 1096 |
| St. Gallen . . | 63,947 | 51,4 | 804 |
| Winterthur . | 53,925 | 49,5 | 919 |

In der Regel wächst die öffentliche Schuld mit der Größe der Stadt in progressivem Maße, während die vorstehenden Zahlen zeigen, daß die Stadt Zürich mit der öffentlichen Schuld pro Kopf trotz Investierung großer Summen des Gemeindegutes im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau (Ende 1930: rund 35 Millionen Franken) im Rahmen der Städte bleibt, deren Einwohnerzahlen nur die Hälfte bis ein Fünftel der ihrigen ausmachen.

Dazu kommt, daß Zürich über ein wesentlich höheres Steuerkapital pro Einwohner verfügt, als die andern fünf Städte, und daß das Verhältnis der Aktiv- zu den Passivzinsen sehr günstig ist. Der Überschuß der Passivzinsen über die Aktivzinsen (ohne Reinertrag der Werke) betrug pro Einwohner im Jahre 1911 Fr. 5.20, im Jahre 1931 Fr. 4.20. Bei Zurechnung der Reingewinne der Werke zu den Aktivzinsen ergibt sich ein Überschuß der Aktiv- über die Passivzinsen von Fr. 9.30 im Jahre 1911 und Fr. 25.30 im Jahre 1931.

Es entspricht dem Sinne der Gemeindeordnung, daß die Stadt auch weiterhin den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau pflegt. Dagegen ist es klar, daß dies nicht stets im Tempo der letzten Jahre geschehen wird. Die Stadt will ja durch die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues auch eine regulierende Tätigkeit ausüben in dem Sinne, daß sie bei stärkerer privater Bautätigkeit zurückhält. Es ist möglich, daß die Entwicklung der nächsten Jahre ohnehin als Folge der Krise eine geringere Zunahme der Zahl der ansässigen Familien und damit ein kleineres Bedürfnis nach neuen Wohnungen bringen wird. Sodann ist zu beachten, daß für die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues der Stadt ohne Inanspruchnahme des Geldmarktes jährlich 5 Millionen Franken zur Verfügung stehen (4 Millionen Franken Anlagegelder der Versicherungskasse, 1 Million Franken Amortisation der II. Hypotheken), eine Summe, die zur Finanzierung von etwa 750 Wohnungen durch Darlehen im Betrage von 29 Prozent der Anlagekosten hinreicht.

Diese Umstände und die unumgängliche Anpassung der städtischen Finanzpolitik an die praktischen Erfordernisse schließen es aus, daß die städtische Wohnungspolitik zu einer den städtischen Kredit schädigenden Vermehrung der Anleihen führen werde.

5. Die Übernahme von Genossenschaftskapital durch die Stadt

Die Stadt übernimmt, wie bereits erwähnt, bei jeder Genossenschaft einen Zehntel des vorgeschriebenen Genossenschaftskapitales (6 Prozent des Anlagekapitals), somit 0,6 Prozent des Anlagekapitales.

Die Summe der Genossenschaftsanteile der Stadt belief sich Ende 1931 auf 921130 Franken, sie wird bis Anfang 1933 auf etwa 1400000 Franken anwachsen. Die Genossenschaftsanteile der Stadt sind jeweilen sofort zu Lasten der ordentlichen Gemeindefinanzrechnung abgeschrieben worden und figurieren im Inventar der realisierbaren Aktiven des Gemeindegutes bei jeder Genossenschaft

pro memoria mit 1 Franken. Da die Genossenschaften fast ausnahmslos das Eigenkapital zu 4 bis 5 % verzinsen, kann das abgeschriebene Anteilkapital der Stadt als eine stille Reserve betrachtet werden.

6. Die Verlustgefahr bei den städtischen Darlehen

Da das Anteilkapital der Stadt bei den Genossenschaften im Betrage von je 0,6 Prozent der Anlagekosten abgeschrieben ist und die bisher gewährten Subventionen à fonds perdu dem außerordentlichen Verkehr des Gemeindegutes belastet worden sind, kommt für die Frage der Einwirkung der Finanzbeihilfe auf die städtischen Finanzen praktisch nur das Risiko in Frage, das die Stadt als Darlehensgeberin läuft.

Darüber war bei der Aufstellung der «Grundsätze» niemand im Zweifel, daß die Stadt unter Umständen auf ihren Darlehen Verluste erleiden werde. Diese Verluste können besonders durch zwei Faktoren herbeigeführt werden: Einmal durch den nach Erstellung einer Wohnkolonie eintretenden allgemeinen Rückgang der Baukosten, sodann durch unsolide Geschäftsführung bei den Genossenschaften.

a) Die Gefahr «verlorenen Bauaufwandes».

Die erstgenannte Ursache — Rückgang der Baukosten — hat aktuelle Bedeutung insofern, als vor allem die Wohnhäuser, die in den Jahren 1919 bis 1922 erstellt wurden, die Genossenschaften gegenwärtig selbst dann zu teuer anliegen, wenn sie von Bund und Kanton das Maximum der Subvention von 30 Prozent der Baukosten erhielten. Der Beweis ist leicht erbracht. Ein Beispiel: Der Baukostenindex ist heute noch mindestens 150 (1914 = 100 gesetzt); baute eine Genossenschaft im Jahre 1920 bei einem Index von 250 Prozent, so kam sie ein Haus, das heute 150 000 Franken erfordert, auf 250 000 Franken zu stehen. Erhielt sie eine Subvention von 30 Prozent, also 75 000 Franken, so liegt sie das Gebäude 175 000 Franken an, also 25 000 Franken mehr als den heutigen Baukosten entspricht. Sind in dem Haus acht Wohnungen, so müssen die Mieter ca. 5 Prozent von 25 000 Franken d. i. 1250 Franken, oder pro Mieter 156 Franken mehr bezahlen als die Mieter in einem gleichwertigen neuen Gebäude, d. h. 1468 statt 1312 Franken. Wo die Subvention nur 20 oder 10 Prozent betrug, stellt sich der Vergleich noch viel schlimmer. Im vorstehenden Beispiel würde sich bei 10 Prozent Subvention der Mietzins der Wohnung auf 1781 statt 1312 Franken stellen. Wie aus Tabellen 4 und 5 ersichtlich, ist die

Zahl der genossenschaftlichen Wohnungen, die in jener Zeit höchster Baukosten erstellt wurden, verhältnismäßig gering. Die Genossenschaften, die nachher ihre Bautätigkeit fortsetzten, haben sich in der Weise geholfen, daß sie einen Mietzinsausgleich zwischen den früheren und den neueren Kolonien durchführten. Eine Genossenschaft, die einen Teil ihrer Wohnhäuser im Jahre 1920 erstellt und bloß eine Subvention von 10 Prozent erhalten hatte — die Partizipantengenossenschaft Unterstraß — kam im Jahre 1929 in Konkurs. Der Konkurs ist heute noch nicht vollständig durchgeführt, voraussichtlich wird aber der Erlös aus der Versteigerung der Häuser wesentlich unter den 3526000 Franken Anlagekosten bleiben, so daß die Stadt auf ihren Darlehen im Betrage von 778000 Franken einen Verlust von 336000 Franken erleiden dürfte. Andere Verluste sind der Stadt aus den Darlehen bis jetzt nicht erwachsen.

Mag auch die heutige Krisis zu einer künftigen Verringerung der Baukosten führen, so dürfte deren Ausmaß doch nicht derart sein, daß solid verwaltete Genossenschaften deswegen in ernstliche Schwierigkeiten geraten dürften, zumal bei neuen Wohnhausbauten in ähnlicher Entfernung vom Stadtzentrum die Landpreise höher zu stehen kommen werden.

Bei der Beurteilung des finanziellen Risikos, das die Hypotheken II. Ranges für die Stadt als Gläubigerin darstellen, darf nicht außer acht gelassen werden, daß dank der Amortisation, die heute jährlich etwa $1\frac{1}{2}$ Prozent des ursprünglichen Darlehensbetrages ausmacht (6 Prozent Annuität weniger $4\frac{1}{2}$ % Zins), bei allen Wohnkolonien die Darlehenschuld an die Gemeinde von Jahr zu Jahr sinkt.

Daß von den am 31. Dezember 1931 rund 54,5 Millionen Franken betragenden Darlehensforderungen der Stadt ein großer Bruchteil sich schon heute außerhalb der eigentlichen Gefahrenzone befindet, geht aus nachstehender Aufstellung hervor:

| Beleihungsgrenze in Prozent der Anlagekosten | Darlehenssumme Franken |
|---|---------------------------|
| bis 70 | 2 365 748 |
| 70,1–80 | 4 395 435 |
| 80,1–85 | 2 639 097 |
| 85,1–90 | 4 074 521 |
| 90,1–91 | 2 651 895 |
| 91,1–92 | 3 548 203 |
| 92,1–93 | 11 704 924 |
| 93,1–94 | 13 003 586 |
| Landhypotheken, die mit spätern Akontozahlungen verrechnet werden | 1 451 357 |
| Teilzahlungen an noch nicht abgerechnete Etappen | 8 646 123 |
| Zusammen | 54 480 890 |

b) Die Finanzgebarung der Genossenschaften.

Es existieren in der Stadt Zürich über 50 Genossenschaften mit städtischen Darlehen im Betrage von je über 100 000 Franken. Nicht alle diese Genossenschaften sind echt genossenschaftlichem Geiste entsprungen und die Vorstände setzen sich auch nicht überall aus überzeugten Genossenschaftern zusammen. Die Stadt macht daher von dem vertraglich ausbedungenen Kontrollrecht in steigendem Maße Gebrauch. In jeden Vorstand ordnet sie einen Vertreter ab. Ein städtischer Finanzkontrolleur ist ständig mit der finanziellen Kontrolle beschäftigt. Durch ein Reglement vom 8. März 1930 erließ der Stadtrat Vorschriften über die Aufstellung und Vorlage der Rechnungen und Bilanzen von Baugenossenschaften. Die Baugenossenschaften müssen nach übersichtlichem, einheitlichem Schema Rechnung stellen. Zu Lasten der Betriebsrechnung muß jährlich je $\frac{1}{4}$ Prozent der ursprünglichen Anlagekosten in den Erneuerungsfonds und in das Amortisationskonto eingelegt werden. Es sind auch die Höchstentschädigungen an Vorstand und Kontrollstelle für ihre Arbeit während des Baues und des Betriebes in Prozenten der Baukosten und der Mietzinse festgelegt.

Im Jahre 1925 setzte der Stadtrat ein Schema für die Betriebsausgaben der Genossenschaften fest, auf Grund dessen die letzteren die erforderlichen Mietzinse zu berechnen haben. Bei Mehrfamilienhäusern stellte sich das Schema wie folgt:

| | Prozent der Anlagekosten |
|--|-----------------------------|
| 1. Verzinsung des Anlagekapitales, wobei für die städtische Hypothek die ganze Annuität von 6 Prozent angerechnet wird, ferner eine Verzinsung des Eigenkapitales zu 5%. Er gelangte bei einem damals geltenden Zinssatz für I. Hypotheken von 5,5% zu . . | 5,64 |
| 2. Verwaltungskosten (sämtliche Unkosten der Genossenschaft, Vorstand, Bureauaterial, Bankkommissionen, Reinigung aller Räume, Besorgung gemeinsamer Gartenanlagen usw.) | 0,36 |
| 3. Abgaben und Steuern, 0,4% der Gebäudekosten | 0,35 |
| 4. Reparaturen und Ergänzungen; etwa 150 Fr. pro Wohnung . . | 0,75 |
| 5. Einlage in den Erneuerungsfonds 0,25% der Gebäudekosten . . | 0,20 |
| Zusammen | 7,30 |

Wegen Rückganges des Kapitalzinses für I. Hypotheken wurde in den letzten Jahren stets gefordert, daß der Mietzins 7 Prozent der Anlagekosten betragen soll. Die heutigen Mietzinse entsprechen dieser Forderung. Da einerseits die Kapitalzinse 1931 und 1932 weiter zurückgegangen sind und die I. Hypothek nunmehr in der Regel 65 Prozent der Anlagekosten beträgt, andererseits das

Reglement vom 8. März 1930 neben der Einlage in den Erneuerungsfonds auch eine solche von 0,25 Prozent in das Amortisationskonto fordert, und der Ansatz von 0,35 Prozent für Abgaben und Steuern erfahrungsgemäß zu niedrig ist, wird demnächst ein neues Schema aufgestellt werden.

Zu gleicher Zeit wird geprüft, ob die für das städtische Darlehen geforderte Annuität im Hinblick auf den Rückgang des Kapitalzinses von 6 % auf 5½ % herabgesetzt werden dürfe.

Je nach dem Ergebnis der Prüfung wird der Normalsatz des Mietzinses, ausgedrückt in Prozenten des Anlagekapitals, herabgesetzt werden.

c) Die heutige Finanzlage der Genossenschaften.

Da die Zahlen für das Jahr 1931 noch nicht vorliegen, erfolgt die Schilderung der gegenwärtigen Finanzlage der Genossenschaften auf Grund der Zahlen von 1930.

| | Franken |
|--|------------|
| Das Eigenkapital der Genossenschaften (mit Einschluß des städtischen Zehntels) belief sich Ende 1930 auf | 10 406 472 |
| Die Einlagen der Genossenschaften in den Erneuerungsfonds und das Amortisationskonto bezifferten sich Ende 1930 auf . . . | 4 035 880 |
| Die Genossenschaften weisen die von ihnen geleisteten Abzahlungen an den städtischen Hypotheken in ihren Bilanzen durch entsprechende Herabsetzung der Hypothekenbeträge aus, so daß der Betrag von als Schuldenverminderung zum Ausdruck kommt. | 3 806 885 |
| Der Gesamtbetrag des Gesellschaftskapitales sowie der Rückstellungen und Schuldentilgungen beziffert sich somit auf . . . | 18 249 237 |

Gesellschaftskapital, Rückstellungen und Schuldentilgungen machen 9,7 Prozent des Ende 1930 vorhandenen Anlagekapitals (188 Millionen Franken) und 10,4 Prozent der damaligen Assekuranzsumme (174,7 Millionen Franken) aus. Angesichts des geringen Alters des größten Teiles der genossenschaftlichen Wohnkolonien müssen diese Prozentsätze als sehr befriedigend bezeichnet werden.

Zieht man weiter in Betracht, daß die Mietzinse der genossenschaftlichen Wohnungen heute in der Regel mindestens etwa 200 Franken, in manchen Fällen sogar 300 bis 400 Franken niedriger sind als für gleichwertige Wohnungen in Spekulationsbauten, so kann man erwarten, daß die Genossenschaften durch

eine allfällige Krisis nicht erschüttert werden, wenn die Genossenschaftsleitungen bei solider Geschäftsführung bleiben. Erst kürzlich hat erfreulicherweise eine Delegiertenversammlung der Genossenschaften einstimmig den Willen bekundet, die Mietzinse auch künftig den Selbstkosten anzupassen und sich nicht in abenteuerliche Experimente einzulassen.

7. Schlußbemerkung.

Es ist bedauerlich, daß die Baugenossenschaften nach kurzer Zeit ihres Bestehens, in der sie das wünschbare Maß finanzieller Festigung noch nicht erreichen konnten, den Wirkungen einer scharfen Wirtschaftskrise ausgesetzt sein werden. Die geschilderten Verhältnisse lassen aber erwarten, daß sie bereits genügend erstarbt sein werden, um die Krise überstehen zu können. Da sich die Auswirkungen der letzteren nicht voraussehen lassen, kann nicht mit absoluter Bestimmtheit gesagt werden, daß die Stadt als Darlehensgeberin in Zukunft von jedem Verlust an Kapital oder Zinsen verschont bleiben werde. Eine solche Voraussage ist aber auch bezüglich anderer Vermögenswerte nicht möglich. Auf alle Fälle dürfte sich das Verlustrisiko in bescheidenen Schranken halten, so daß eine Gefährdung der städtischen Finanzlage von dieser Seite nicht zu befürchten ist. Bei der Würdigung dieses Risikos dürfen die wertvollen Dienste, die der genossenschaftliche Wohnungsbau der Bevölkerung schon bisher in wirtschaftlicher, kultureller und städtebaulicher Hinsicht geleistet hat und künftig noch leisten kann, nicht übersehen werden.