

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 36 (1961)  
**Heft:** 8

**Artikel:** Der Boden, Schicksalsfrage unserer Zeit  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103294>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 16.03.2025

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

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

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

(Einschließlich  $\frac{1}{20}$  der Vermögensüberschreitung)

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

#### Standort und Träger von Alterswohnungen

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

Die Anlagekosten von Kleinwohnungen, auf einen Wohnraum bezogen, liegen erheblich über denjenigen für Wohnungen mit mehreren Zimmern. Während im sozialen Wohnungsbau nur Gesamtbaukosten je Zimmer von 13 100 Franken und beim allgemeinen Wohnungsbau solche von 14 800 Franken zulässig sind, nennt die kantonale Verordnung über die Förderung des Wohnungsbaues vom 30. Juni 1960 bei Alterswohnungen für ein Zimmer subventionsberechtigten Anlagekosten von 20 700 und für zwei Zimmer solche von 31 000 Franken. An den Bau von Alterswohnungen leistet der Kanton aus Mitteln der Wohnbaukredite Beiträge, welche sich auf ungefähr 15 Prozent der subventionierbaren Anlagekosten belaufen. Berechnungen des städtischen Finanzamtes ergaben, daß bei Inanspruchnahme der kantonalen Subventionen und bei gleichen städtischen Leistungen eine merkliche Verbilligung der Mietzinse von Kleinwohnungen möglich wäre. Ausgehend von 25 000 Franken Anlagekosten

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

Geht man davon aus, daß durch Beiträge von Stadt und Kanton ungefähr 600 Einzimmerwohnungen und 400 Zweizimmerwohnungen für Betagte mit mittleren Einkommen gebaut werden sollen (wovon etwa 400 Wohnungen nur mit städtischer Hilfe), so ergibt sich für die Stadt ein Kapitalbedarf von 4 Millionen Franken. Die städtischen Beiträge sollen in Form von zinslosen, innert 50 Jahren zu amortisierenden Darlehen gewährt werden. Diese Unterstützungsart benötigt für die Verwaltung ein Minimum an administrativen Umtrieben und ermöglicht dem Empfänger eine konstante Lastenrechnung. Die Stadt als Darlehensgeberin gelangt bis zum Ablauf von 50 Jahren wieder in den vollen Besitz ihrer Leistung und hat lediglich den Zinsausfall zu tragen, der bei Annahme eines Zinsfußes von  $3\frac{3}{4}$  Prozent annähernd dem Kreditbetrag entspricht.

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

a. m.

#### Der Boden, Schicksalsfrage unserer Zeit

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

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

VLP