

## Die Wohnungsnot in Bern

### VI.

Es ist lehrreich, zum Vergleich die Maßnahmen heranzuziehen, die von der Stadt Zürich zur Bekämpfung der Wohnungsnot ergriffen worden sind. Auch dort sind Gemeindeförderungsbauten in größerer Zahl ausgeführt worden. Die Frage der Finanzierung wurde in der Weise gelöst, daß für die Deckung des Anlagekapitals bis zu 50—60 % die Mietzinse dienen. Und zwar wird dieses Objekt besonders in Rechnung gestellt. Während zehn Jahren werden die Ausfälle zum Anlagekapital geschlagen. Ist nach Ablauf dieses Zeitraums die Möglichkeit, die Zinsen entsprechend dem Anlagekapital anzusehen, nicht vorhanden, so wird soviel abgeschrieben als notwendig ist, um die Objekte von diesem Zeitpunkt an verzinsen zu können. Heute beträgt der Mietzins für Dreizimmer-Wohnungen durchschnittlich 750 Franken.

Was die Art der Bauausführung anbetrifft, so baut die Stadt Zürich sowohl mit freier Uebertragung der einzelnen Arbeiten, als auch mit Pauschalübernahme von Architekten in Verbindung mit Unternehmern. Die von den Genossenschaften ausgeführten Bauten müssen von den Genossenschaften selber mit dem Bauplatz und 10 Prozent des Baukapitals finanziert sein, wobei sich die Höhe der ersten Hypothek auf 60 Prozent der definitiven Grundsteuerschätzung beläuft und von der Stadt die zweite Hypothek bis zu 90 Prozent der definitiven Grundsteuerschätzung übernommen wird zu einem Zinsfuß von 4½ Prozent, wozu ¼ Prozent zu Amortisationszwecken geschlagen wird. Die Stadt Zürich hat bautechnische Erleichterungen in der Weise geschaffen, daß Ausnahmen vom Baugesetz statuiert worden sind.

### VII.

Zusammenfassend muß gesagt werden, daß die normativen Bedingungen der Gemeindebehörden für die Bewilligung von Darlehen im zweiten Pfandrechtsrang bei privaten Bauunternehmungen für das Baugewerbe diejenigen Erleichterungen nicht vorsehen, welche zur Förderung der Bautätigkeit erforderlich sind. Es wäre zu wünschen, daß Gemeinde- und Stadtrat im Sinne unserer Vorschläge insbesondere die zu folgenden Punkten des Beschlusses vom 4. Januar 1919 aufgeworfenen Fragen in Wiedererwägung ziehen:

1. Ob nicht Ziffer 3 und vier dieses Beschlusses durch eine weitergehende Festsetzung der Höhe des von der Gemeinde zu gewährenden Darlehens im Sinne der Verschiebung der Unterschiedsgrenze zwischen der ersten Hypothek (zwei Drittel der Grundsteuerschätzung) und dem vorgesehenen Prozentsatz der definitiven Grundsteuerschätzung der Bestimmung zugunsten der Kreditierung der zweiten Hypothek abgeändert werden könnte?

2. Ob nicht in Ziffer 6 die Bestimmung, daß das Darlehen erst nach Fertigstellung des Gebäudes bestimmt und ausgerichtet werde, dahin abgeändert werden könne, daß die Bestimmung und Ausrichtung des Darlehens schon vor der Errichtung des Gebäudes usw. festgesetzt und ausbezahlt werde?

3. Ob nicht die Befristung der Untüchtigkeit des Darlehens auf fünf Jahre in Ziffer 8 schon durch den Beschluß des Stadtrates bindend auf eine längere Zeitdauer erstreckt werden soll?

4. Ob nicht der in Ziffer 9 auf 3½ Prozent angelegte Zinsfuß des Darlehens auf 2½ Prozent herabgesetzt und eine Erhöhung desselben jedenfalls für die ganze Dauer der Untüchtigkeit als ausgeschlossen erklärt werden könne?

Wenn die Gemeindebehörden gewillt sind, auf Grund eines in der hier vorgeschlagenen Weise abgeänderten Beschlusses und durch Festsetzung von weitläufigen Ausnahmen vom Baugesetz das private Unternehmertum zu unterstützen, dann kann mit einer wirklich erfolgreichen Hilfsaktion gerechnet werden. Dann wird es auch möglich sein, die von Bund und Staat Bern der Gemeinde zur Verfügung gestellten Mittel zweckentsprechend zu verwenden.