Baugenossenschaften und Baurecht

Autor(en): **Gerteis, Heinrich**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **34 (1959)**

Heft 4

PDF erstellt am: **01.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-103102

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Baugenossenschaften und Baurecht

Die öffentliche Wohnbauförderung hat sich im Laufe der Zeit verschiedener Mittel bedient. Eines davon war und ist die Abgabe von geeignetem Bauland. Je stärker sich der Mangel an baureifem Land bemerkbar macht, um so mehr drängt sich dieses Mittel der Förderung des Wohnungsbaues auf. Eine Gemeinde aber, die eine weitsichtige Bodenpolitik betreibt, wird ihr Land nicht dem freien Markt übergeben wollen, weil sonst die Spekulation große Gewinne aus dem Wachstum der Ortschaft und dem Mangel an erschließbarem Land zieht. Die steigende Bodenrente soll der Öffentlichkeit und nicht Privaten zugute kommen. Es muß auch damit gerechnet werden, daß die Gemeinde später einmal in der Lage sein kann, das Land im öffentlichen Interesse zurückfordern zu müssen.

Darum gehen immer mehr Gemeinden dazu über, ihr Land nur noch im Baurecht abzugeben. Der Boden bleibt dabei Eigentum der Gemeinde. Diese gewährt dem Bauherrn das zeitlich beschränkte Recht, auf dem gemeindeeigenen Land Bauten zu erstellen und zu bewirtschaften. Für die Dauer dieses Rechtes muß jährlich ein Baurechtszins bezahlt werden. Nach Ablauf des Baurechtes gehen die Bauten ohne oder gegen Entschädigung an die Gemeinde über, oder sie müssen beseitigt werden.

Bei den Baugenossenschaften ist nun eine Diskussion darüber entstanden, ob für sie das Bauen im Baurecht zu empfehlen sei oder nicht. Die Sektion Zürich unseres Verbandes ließ sich aus diesem Grunde durch Herrn alt Ständerat Dr. E. Klöti über das Baurecht orientieren. Die Frage «Baurecht, ja oder nein?» beantwortete er jedoch nicht eindeutig, weil im Kanton Zürich besondere Verhältnisse bestehen. Hier können nämlich Kanton und Gemeinde bei im sozialen Wohnungbau subventionierten Bauten öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch eintragen lassen, die nicht nach zehn Jahren erlöschen und der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu den Selbstkosten oder gar ein Rückkaufsrecht einräumen. Mit diesen Eigentumsbeschränkungen waren die Genossenschaften einverstanden, weil sie ja selbst den Boden der Spekulation entziehen wollen, und man hat damit gute Erfahrungen gemacht. Gegenüber dem Baurecht hat dieses Vorgehen den Vorteil, daß der steigende Verkehrswert des Bodens keinen Einfluß auf die Mietzinse hat.

In den Baurechtsverträgen behält sich jedoch die Gemeinde meist das Recht vor, in bestimmten Zeitabständen den Baurechtszins dem veränderten Verkehrswert des Bodens anzupassen, was dann zur Folge hat, daß die Mietzinse erhöht werden müssen. Ferner wirkt sich für die Genossenschaft ungünstig aus, daß die auf den Gebäuden haftenden Hypotheken zu rasch amortisiert werden müssen, weshalb sich höhere Mietzinse ergeben, als wenn die Genossenschaft auf eigenem Land baut.

Diese Nachteile ergeben sich jedoch nicht aus der Institution des Baurechtes selbst, sondern aus den Bestimmungen des Baurechtsvertrages. Eine Gemeinde aber, die nicht nur Boden-, sondern auch Wohnpolitik betreibt, mit dem Bestreben, einen Bestand an billigen Wohnungen für Familien mit bescheidenen Einkommen zu schaffen und zu erhalten, wird den Baurechtsvertrag so formulieren, daß die Mietzinse nicht höher angesetzt werden müssen, als wenn das Baurecht nicht angewendet würde.

Die Höhe der Amortisationen hängt von der nötigen Abschreibung für Altersentwertung und diese von der voraussichtlichen Lebensdauer des Gebäudes ab. Nimmt man diese zu klein an, so ergeben sich zu hohe Mietzinse, und es entsteht die Gefahr, daß bei der Erstellung des Gebäudes die Qualität der angenommenen kurzen Lebensdauer angepaßt wird.

Nach meiner Auffassung müssen sich die Bau- und Wohngenossenschaften durchaus positiv zum Baurecht einstellen, weil dieses den Gemeinden eine weitsichtige Bodenpolitik ermöglicht und weil es den Boden der Spekulation entzieht. Es darf aber nicht nur auf die Genossenschaften, sondern muß auch auf alle Privaten, die von der Gemeinde Bauland erhalten wollen, angewendet werden. Die Bau- und Wohngenossenschaften müssen in jedem Fall darauf dringen, daß ihre Baurechtsverträge einer vernünftigen Wohnpolitik entsprechen.

Heinrich Gerteis