Die Baugenossenschaften und der Baulandmangel

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **37 (1962)**

Heft 9

PDF erstellt am: **30.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-103397

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

Die Baugenossenschaften und der Baulandmangel

Mit Recht wird immer wieder hervorgehoben, daß nur durch eine großzügige Förderung der Wohnbaugenossenschaften ein größerer Bestand an billigen, der Spekulation entzogenen Wohnungen geschaffen werden kann, der seinerseits auf Mieten und damit auf die Bodenspekulation drückt. Diese Erkenntnis hat sich schon längst auch in den Kreisen der Wohn- und Baugenossenschaften durchgesetzt, die sich seit Jahren in stillen, aber oft harten Kämpfen um geeignetes Bauland bemühen. Viele Wohn- und Baugenossenschaften haben ferner ihre Bereitschaft erklärt, sich zu Interessengemeinschaften zusammenzuschließen in der Erwartung, dadurch eine bessere Landausnützung zu erzielen.

Alle diese Bemühungen scheitern aber an der harten Wirklichkeit des Mangels an geeignetem Bauland. Schon wiederholt ist von behördlicher Seite hervorgehoben worden, daß in der Stadt Zürich keine Landreserven mehr für Wohnbauten vorhanden sind, die Stadt nicht einmal in der Lage sei, die geforderten kommunalen Wohnungen zu erstellen, geschweige den zürcherischen Wohn- und Baugenossenschaften Land abzugeben. Erneut hat der Stadtrat von Zürich in Beantwortung einer Interpellation im Gemeinderat zum Ausdruck gebracht, es sei – mindestens im jetzigen Zeitpunkt – nicht Aufgabe der Stadt, kommunale Wohnungen in anderen Gemeinden zu bauen. Vielmehr wäre dies eine Aufgabe von bewährten zürcherischen Wohn- und Baugenossenschaften.

Vereinzelt haben während der letzten Jahre tatsächlich stadtzürcherische Wohn- und Baugenossenschaften in der näheren oder weiteren Umgebung der Stadt Land erworben und oft erst nach mühsamer Überwindung verschiedener Schwierigkeiten Wohnungen erstellen oder mit dem Bau solcher beginnen können. In vielen Gemeinden besteht nach wie vor eine Abneigung gegen die Wohn- und Baugenossenschaften. Ganz besonders wird eine einseitige Überbauung mit Mehrfamilienhäusern abgelehnt und vielerorts dem Einfamilienhaus der Vorzug gegeben. Die Gründe dafür sind sehr naheliegend, bringen doch in der Regel deren Besitzer vermehrte Steuern, während die mit kinderreichen Familien besetzten Mehrfamilienhäuser der Gemeinde zusätzliche Belastungen auferlegen.

Hier darf aber doch die Bemerkung angebracht werden, daß die während der vergangenen Wochen und Monate veröffentlichten Rechnungen der Gemeinden in der Agglomeration und in der Region darüber Aufschluß erteilt haben, welch große Summen diesen Gemeinden aus den Grundstückgewinnsteuern zugeflossen sind. Diese sind in der Regel das Ergebnis von Spekulationskäufen, wozu die Wohn- und Baugenossenschaften weder den Mut noch das Geld besitzen. Die Wohn- und Baugenossenschaften, deren Zweck und Ziel nach wie vor darin besteht, auf gemeinnütziger Grundlage Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen zu erstellen, die für alle Zeiten der Spekulation entzogen bleiben, sind auch bereit, zumutbare Risiken einzugehen. Dabei sind sie aber weitgehend auf das Verständnis der Behörden angewiesen. Die bisherige Entwicklung der vielen Wohn- und Baugenossenschaften hat den unwiderlegbaren Nachweis erbracht, daß verständnisvolle Gemeindebehörden risikoloses Vertrauen haben dürfen. Ein zur Nachahmung empfohlenes Beispiel hat die zürcherische Seegemeinde Küsnacht gegeben, die einer gemeinnützigen Baugenossenschaft Land zu sehr günstigen Bedingungen (der Baurechtzins vom Selbstkostenpreis, zuzüglich Erschließungskosten) im Baurecht abgegeben hat. Dieses Verständnis sollte auch bei anderen Gemeindebehörden Einzug finden. Dazu bedarf es aber zweifellos noch der Aufklärung der breiten Volksschichten wie der Behördemitglieder.

Einen Teil dieser Aufgabe übernimmt die Regionalplanung, die in verschiedenen Planungsgruppen wertvolle Arbeit leistet, leider aber keine zwingenden Beschlüsse fassen und nur Empfehlungen weitergeben kann. Vielerorts haben jedoch die Landpreise bereits eine derartige Höhe erreicht, daß die Planung keine Wirksamkeit mehr haben kann. Die Spekulation ist teilweise derart fieberhaft, daß sie auf Jahrzehnte vorgreift und sich Land zu sichern sucht, das später einmal gutes und teures Bauland wird. Trotz all diesen sichtbaren Schwierigkeiten sollte doch alles versucht werden, auch im Interesse der Wohn- und Baugenossenschaften zu wirken, denn die Erstellung von Wohnbauten verlagert sich unaufhaltsam immer mehr auf das Land. Einen wirksamen Beitrag dazu könnten geeignete Zweckverbände leisten, die scheinbar aber nicht gewünscht werden, weil die Gemeinden keine Einschränkung ihrer Gemeindeautonomie hinnehmen möchten.

Die Wohn- und Baugenossenschaften setzen eine große Hoffnung auf die Tätigkeit der Regionalplanung, sind sie doch außerstande, bei den Spekulationskäufen mitzumachen. Sie sind aber trotzdem nach wie vor vom guten Willen getragen, selbst in der Region Wohnungen im subventionierten oder im selbsttragenden Wohnungsbau zu erstellen, sofern ihnen geeignetes Land abgegeben oder angeboten wird, das in absehbarer Zeit ausgenutzt werden kann. Die Wohn- und Baugenossenschaften sind gewillt, zusammen mit den Gemeindebehörden den Kampf gegen die Wohnungsnot zu führen und zum Wohle der Mieter zu wirken. Sie werden daher, den Schwierigkeiten trotzend, ihre Bemühungen fortsetzen, bei den Gemeindebehörden Verständnis suchen und nach Möglichkeit auch in Zukunft preiswerte Wohnungen erstellen.

Sz.

So steigen die Bodenpreise

Die Gründe für die Bodenpreissteigerung sind mannigfaltig. Zudem ist es sicher nicht leicht, alle diese Gründe festzustellen. Wir gehen aber nicht fehl, wenn wir anerkennen, daß die starke Bevölkerungsvermehrung, die Hochkonjunktur und die starke Geldflüssigkeit zu den wesentlichsten Ursachen der außerordentlich starken Steigerung der Bodenpreise zählen. Wie steht es aber mit der Bodenspekulation? Muß sie zu den Ursachen oder Wirkungen der hohen Bodenpreise gezählt werden? Diese Frage ist kaum leichter zu beantworten als die ewige Streitfrage, ob das Ei oder das Huhn zuerst da war.

Sicher ist jedenfalls, daß sich in der Praxis die Bodenspekulation höchst schädlich auswirkt.

Dafür ein Beispiel aus der jüngsten Zeit: Eine vollkommen unerschlossene Liegenschaft in oder nahe bei einer Stadt in der Ostschweiz wurde von einem Landwirt bestellt. Der Landwirt hatte im Sinne, die Liegenschaft zu verkaufen. Eine Gemeinde, die für ihre fortschrittliche Bodenpolitik bekannt ist, bot dem Landwirt einen anständigen Preis, um das Gut zu erwerben und der Landwirtschaft zu erhalten. Der Bauer lehnte die Offerte in der Erwartung ab, für diese Liegenschaft einen Baulandpreis zu erzielen. Schließlich offerierte ihm jemand den Preis von 800 000 Franken. Der Landwirt