

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 59 (1984)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Umstrittene Anpassung von Baurechtszinsen  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105298>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 04.04.2026

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

## Wohnfragen in Basel

Ende März 1984 hat in Basel eine von der Basler Regierung veranlasste Veranstaltung stattgefunden, die sich mit den für den Stadtkanton entscheidend wichtigen Fragen von Bevölkerungszahl und Wohnraum beschäftigt hat. In nicht weniger als 13 Kurzreferaten beschäftigten sich kompetente Fachleute damit, die vorhandenen Probleme zu schildern und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

### Rückgang der Bevölkerung

Zwar ist sicher der Bevölkerungsrückgang nicht ein allein für Basel typisches Problem. Doch unterscheidet sich ein solcher Rückgang für Basel sehr stark von der Bevölkerungsabnahme etwa in der Stadt Zürich, weil aus Basel-Stadt Abwandernde gezwungenermassen den Kanton wechseln müssen, während im Falle der Stadt Zürich Wegziehende der Stadt zwar verlorengehen, in den allermeisten Fällen aber innerhalb des Kantons bleiben.

Regierungspräsident Dr. Kurt Jenny wies denn auch in seinem einleitenden Kurzreferat eindringlich darauf hin, dass sich zwischen 1955 und heute die Einwohnerzahl des Kantons Basel-Stadt von über 230 000 auf unter 200 000 vermindert hat. Gleichzeitig hat sich die Zahl der Wohnungen von etwas mehr als 50 000 auf knapp über 100 000 nahezu verdoppelt.

### Unterbelegung der Wohnungen

Daraus ergibt sich, dass die Zahl der Haushalte sich ebenfalls beinahe verdoppelt hat – bei gleichzeitig wesentlicher Verminderung der Zahl der Bewohner. Tatsächlich ergeben Statistiken, dass heute im Kanton Basel-Stadt auf jede Wohnung nur noch 1,85 Bewohner entfallen, während es noch Anfang der fünfziger Jahre drei Bewohner je Wohnung waren. Dazu kommt eine entscheidende Veränderung der Bevölkerungsstruktur: Zählte man Anfang der sechziger Jahre noch über 41 000 Kinder im Alter unter 15 Jahren, so sind es heute nur noch um 23 000. In ungefähr demselben Zeitraum hat sich der Anteil der 65jährigen und älteren Bewohner auf 19,7% erhöht, während sich dieser Anteil gesamtschweizerisch nur auf 10,4% beläuft.

Während von 1970 bis 1980 die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen um 29% zurückgegangen ist, stieg in der gleichen Zeit die Zahl der Einpersonenhaushalte um nicht weniger als 50%. In rund 48% der Wohnungen mit vier und mehr Zimmern wohnten 1980 nur eine oder zwei Personen.

### Mangel an Bauland

Der Kanton Basel-Stadt ist heute praktisch vollkommen überbaut. Neue Wohnungen können innerhalb seiner Grenzen kaum mehr erstellt werden. Das ist einer der wesentlichsten Gründe für die Bevölkerungsabnahme. Dazu mag noch kommen, dass viele Menschen begrifflicherweise den Drang verspüren, aus den engen Quartierstrassen zu fliehen, um sich im Grünen anzusiedeln. Dabei muss freilich gesagt sein, dass auch «das Grüne nicht mehr gar so grün» ist.

### Zentrumsfunktion der Stadt

Basel bildet inmitten einer Agglomeration von 500 000 bis 600 000 Einwohnern den eigentlichen «Dienstleistungsbetrieb» für die in der Stadt und ihrer näheren und fernerer Umgebung lebenden Menschen. Wir denken etwa an die Universität und an das Universitätsspital. Daneben aber gibt es die vielgestaltigsten Einrichtungen, die eben nur die Stadt bietet. Und das zeigt dann auch die Problematik dieses Stadtstaates, der nicht nur seinen Einwohnern dient, sondern weit darüber hinaus Dienste anbietet, die oft selbstverständlich angenommen und benützt werden, weniger selbstverständlich aber bezahlt werden. Gewiss, es hat sich in den letzten Jahren manches gebessert, und die umliegenden Kantone helfen Leistungen tragen, wenn auch nicht im notwendigen Umfang.

### Erstrebtes und Erreichtes

Im Herbst 1976 hatte bereits einmal eine Tagung stattgefunden, an der ähnliche Probleme behandelt wurden, und man darf sagen, dass seitdem doch das eine und andere unternommen worden ist, um vorab das Problem der Unterbelegung von Wohnraum zu bekämpfen. Dabei ist festzustellen, dass es nicht des Anstosses von aussen bedurfte, um vorab Genossenschaften zum Handeln zu bewegen. Am bekanntesten ist wohl das Beispiel des Genossenschaftsverbandes «Gotthelf-Iselin-Quartier», zu dem sich sechs Basler Wohngenossenschaften zusammengenommen hatten, um gemeinsam eine Alterssiedlung zu errichten, die rund 160 Wohnungen umfasst. Damit wurde es möglich, freigewordenen, bisher unterbelegten Wohnraum für Familien zur Verfügung zu stellen.

Ein anderes Beispiel bietet eine Genossenschaft, die ihre Mietermitglieder mit einem Beitrag von 40 Franken pro Jahr belastet, um mit diesen Mitteln ihre Alterswohnungen verbilligen zu können!

Daneben sind wirtschaftliche Unternehmen bestrebt, ihre werkeigenen Wohnungen so weit als möglich für Fa-

milien zur Verfügung zu stellen oder ursprünglichen Wohnraum, der lange für Bürozwicke verwendet worden ist, wieder in Wohnraum umzuwandeln.

Basel steht in bezug auf Wohnraum vor schwierigen Problemen, die nur gelöst werden können, wenn öffentliche Hand, Wirtschaft und Vermieter – und darunter auch die Wohngenossenschaften – zusammenarbeiten, um im Interesse eines lebensfähigen Kantons Basel-Stadt alle Massnahmen zu treffen, die geeignet sind, wieder eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur herbeizuführen, leistungsfähige Unternehmungen zu erhalten, den Staatshaushalt gesunden zu lassen und eine gerechte Lasten- und Aufgabenteilung innerhalb der Region herbeizuführen.

Hans E. Mühlemann, Basel

## Umstrittene Anpassung von Baurechtszinsen

Unter dem Vorsitz ihres Präsidenten Hans Rohner (St. Gallen) führte die Vereinigung Ostschweizerischer Wohnbaugenossenschaften ihre diesjährige Generalversammlung durch. Neben den statutarischen Traktanden mit Ergänzungswahlen in den Vorstand stand ein Referat von Dr. Fritz Nigg, Zentralsekretär des SVW, über «Die Anpassung von Baurechtszinsen aus der Sicht der Genossenschaft» auf dem Programm.

Im vergangenen Jahr konnte die Vereinigung Ostschweizerischer Wohnbaugenossenschaften weitere Mitglieder



Am Vormittag vor ihrer Delegiertenversammlung besichtigten die Ostschweizer Genossenschaftler das Energiesparzentrum in St. Gallen, wo sie sich auch ein Referat von Dr. W. Tobler, Bundesamt für Wohnungswesen, über die individuelle Heizkostenabrechnung anhörten. Nach einer spannenden Diskussion über dieses Thema gab die Mittagspause Gelegenheit zu persönlichen Gesprächen. Unser Bild zeigt links E. Noger, Aktuar der Ostschweizer Sektion und Mitglied der Techn. Kommission SVW, Zentralsekretär Dr. F. Nigg und (etwas angeschnitten) J. Stammbach, Präsident der BAWO Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen.

aufnehmen: Wohnbaugenossenschaft Sántis St. Gallen (Überbauung Stocken, im Bau), Genossenschaft für Alterswohnungen Burggasse Berneck (vierzehn Wohnungen) und Wohngenossenschaft Jakobstal Matzingen TG (drei Wohnungen). Die Vereinigung umfasste Ende 1983 insgesamt 54 Mitglieder mit total 3436 Wohnungen.

#### Wohnbaustiftung Remishueb

Die Vereinigung Otschweizerischer Wohnbaugenossenschaften war vom Stadtrat St. Gallen eingeladen worden, sich an der Wohnbaustiftung Remishueb zu beteiligen. Das Stiftungskapital von 200 000 Franken sollte zur Hälfte von der Stadt St. Gallen übernommen werden, während die St. Gallische Kantonalbank sich mit 85 000 Franken beteiligen würde. Für die Vereinigung verblieben noch 15 000 Franken. Im vergangenen Berichtsjahr war beschlossen worden, in der Stiftung mitzuwirken, wobei das Stiftungskapital aus dem Sektionsvermögen genommen werden sollte. Infolge einer Einsprache gegen die geplante Erschliessung des Baugeländes Remishueb konnte aber die Stiftung bisher nicht gegründet werden.

#### Wahlen in den Vorstand

Aus dem Vorstand traten Vizepräsident Arnold Rieger, Kassier Arnold Weber und Fritz Reich zurück. Die verbleibenden Vorstandsmitglieder und der Präsident wurden im Amt bestätigt. Neu gewählt wurden Karl Litscher (St. Gallen), Konrad Walt (St. Gallen), Edgar Stürm (Gossau) und Pius Winiger (Gossau). Bei den Revisoren schied Alois Arpagaus aus, so dass Fred Hummler und Walter Lüber nachrückten. Neues Ersatzmitglied wurde Leo Koller.

#### Wohnbauförderung und Baurecht

Dr. Fritz Nigg führte in seinem Vortrag aus, das Baurecht bezeichne das

Recht an einem Grundstück, das einem anderen gehöre. Auf beschränkte Zeit bestehe die Möglichkeit, es zu überbauen und zu nutzen, ähnlich wie bei der Miete und der Pacht. Man stelle fest, dass in letzter Zeit immer mehr Land im Baurecht abgegeben werde, der Verkauf also zurückgehe. Da müsse man sich fragen, ob es damit zu einer neuen Feudalherrschaft komme: auf der einen Seite die Besitzer, auf der anderen Seite jene, die den Besitz nur nutzen dürften. Die Regelung im Zivilgesetzbuch sei offensichtlich noch nicht den heutigen oder gar künftigen Bedürfnissen angepasst, dies auch bezüglich der Baurechtszinsen und der Entschädigungen an die Eigentümer.

Der Baurechtgeber, stellte Dr. Nigg fest, verlange im allgemeinen mehr als nur die Verzinsung des anfänglichen Bodenwertes. Es komme so zu einer Erhöhung der Zinsen während der Baurechtszeit. Wenn man von «Anpassung» spreche, so handle es sich stets um eine Erhöhung. Der Referent nannte verschiedene Kriterien, die berücksichtigt werden könnten: Hypothekenzinssatz, Zunahme des Nutz- oder Ertragswertes, Index der Konsumentenpreise, Zunahme des Bruttosozialproduktes. Jede Indexierung, betonte Nigg, sei an sich sachfremd.

Dass der Baurechtzins angepasst werde, erachtete der Referent als richtig, aber diese Anpassung dürfe nicht nach einseitigen Fantasiekriterien des Baurechtgebers geschehen. Realistisch wäre nach seiner Meinung der veränderte Verkehrswert, der ja periodisch neu eingeschätzt werde. Der amtliche Schätzungswert werde von einer unabhängigen Kommission ermittelt. Wichtig sei, dass der Zins durch den Zweck des Baues zu erwirtschaften sei, und dass für den Mieter ein hinreichender Schutz bestehe.

(Nach dem Bericht von R.A. Ottinger im «St. Galler Tagblatt»)

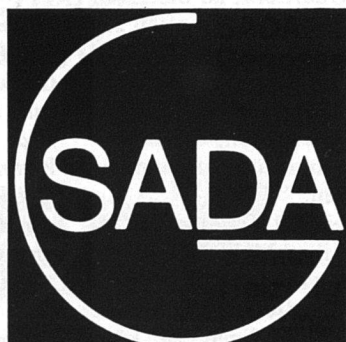
## Bund und Städte

Nachdem der Angriff auf die Bundes-Wohnbauförderung abgewiesen werden konnte, veranstaltete der Schweizerische Städteverband im Zunfthaus zum Distelzwang in Bern einen Presse-«Apéro». Unter Leitung des Berner Stadtpräsidenten Werner Bircher, gleichzeitig Präsident des Städteverbandes, bekam die Presse von den Anliegen dieser Dachorganisation von 118 Stadt- und Agglomerationsgemeinden zu hören.

62% der schweizerischen Bevölkerung leben in städtischen Agglomerationen, 45% der Gesamtbevölkerung kann der Städteverband vertreten, denn in städtischen Agglomerationen gibt es auch Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern. Daher beansprucht der Städteverband, die Interessen von 4 Millionen Einwohnern in städtischem Gebiet zu vertreten. Allerdings bereitet es den Städten Mühe, beim Bund durchzudringen. Oft werden sie zu spät angehört und bei wichtigen gesetzlichen Massnahmen nicht schon bei Anbeginn konsultiert. So greifen zum Beispiel das Umweltschutzgesetz mit den Lärmschutzmassnahmen und auch das Strassenverkehrsgesetz sehr stark in den Bereich der Städte ein. Welche Grundstücke dürfen nicht mehr zu Wohnbauten genützt werden? Darauf gibt das neue Umweltschutzgesetz Antworten.

Darum ist Wissenstransfer zwischen Bundes- und Stadtgemeinde-Ebene wichtig. Kantonale und kommunale Exekutivvertreter, die in eidgenössischen Räten sitzen, bieten dafür beste Gewähr. Diese Meinung vertrat der Vizepräsident des Städteverbandes, Dr. A. Melchior, Stadtpräsident von Chur. Auch zur Neuverteilung der Aufgaben gab er das interessante Statement ab: «Die Wohnbauförderung ist auch eine Frage des Verhältnisses zwischen Gemeinden und Kantonen.»

Paul Ignaz Vogel



**SADA  
Genossenschaft**

**Sanitär  
Heizung  
Lüftung  
Klima  
Spenglerei  
Dachdecker**

**Zeughausstr. 43  
8004 Zürich  
Tel. 241 07 36**