

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 72 (1997)  
**Heft:** 1

**Vereinsnachrichten:** Nachrichten

#### **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:** 10.12.2025

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

## Anpassung der Baurechtsverträge für gemeinnützigen Wohnungsbau

Am 26. November 1996 lud die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich all ihre Baurechtsvertrags-Partner ins «Landhus» in Seebach ein. Vorgestellt wurden die bisherigen sowie die neuen Baurechtsbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Die Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken beruhen auf dem Stadtrats-Beschluss aus dem Jahre 1965. Darin wird unter anderem ein Revisionsturnus von 10 Jahren festgehalten. Die Zinsfussanpassung erfolgte in der Höhe des Durchschnittszinsfusses. Die verschiedenen Subventionskategorien wurden dementsprechend berücksichtigt, und Wertvermehrungen wurden zu 50% angerechnet. Der Landwert unterlag keiner Anpassung. Die Abschreibung betrug 1%, die Heimfallentschädigung sank nach 60 Jahren auf 40%, der Erneuerungsfonds wurde nicht mitberücksichtigt.

Die neuen von der Stadt vorgelegten Bedingungen sehen einen Revisionsturnus von 5 Jahren vor. Die Anpassung erfolgt ebenso zu einem Durchschnittszinsfuss. Die Wertvermehrungen werden noch zu 25% berücksichtigt und der Landwert mit 50% des Landes-Indexes angepasst. Eine Abschreibung von ½% muss jeweils ab dem 11. Jahr vorgenommen werden. Die Entschädigung beim Heimfall wurde nach 60 Jahren auf 75% festgelegt, und der Erneuerungsfonds wird mitberücksichtigt.

Nach Ansicht des Stadt- und Gemeinderates sind die neuen Bedingungen ausgewogen und bieten beiden Parteien Vorteile. Sicher kann es als gewissen Anreiz gewertet werden, wenn erst ab dem 10. Jahr mit der Amortisation begonnen werden muss. Auf der anderen Seite sind die steuerlichen Auswirkungen noch nicht restlos geklärt. Die Mitberücksichtigung des Erneuerungsfonds beim Heimfall wiederum könnte für Renovationen einen Anreiz geben. Beim Heimfall wirkt die geringere Amortisation für den Baurechtsnehmer entlastend.

Wie Rolf Sibler, Präsident der Sektion Zürich, bei dieser Gelegenheit orientierte, erhöht sich der Baurechtszins mit den neuen Bedingungen (bei einer geschätzten Teuerung von 3% pro Jahr und einer Totalsanierung der Liegenschaft nach 30 Jahren) um etwa 35%, was in der angenommenen Baurechtsdauer von 60 Jahren gerade 0,6% pro Jahr ausmacht. Bei genauerer Betrachtung ist es sicher so, dass die höhere Zinsbelastung erst beim Heimfall wieder ausgeglichen wird. Je nach Situation kann sie sich

# Nachrichten

sogar zu einem kleinen Vorteil für die Baurechtsnehmer auswirken. Bei WEG-Geschäften ist eine spezielle Regelung mit der Stadt zu treffen.

Wir empfehlen Ihnen jedoch, Ihren Baurechtsvertrag genau durchzusehen und die Auswirkungen anhand einer Schattenrechnung zu ermitteln. Bei Unklarheiten wenden Sie sich an unsere Geschäftsstelle, wir sind Ihnen gerne behilflich.

BALZ FITZE

## KURZ NOTIERT

Jubiläum. Im Januar 1997 feiert der Fondsverwalter des SVW, Willy Wasser, sein 10jähriges Dienstjubiläum. Seit seinem Dienstantritt 1987 haben sich die beiden Fonds des Verbandes ganz beträchtlich vergrössert und damit die Anzahl der zu betreuenden Darlehen. Parallel zu den Fonds hat sich die gesamte Geschäftsstelle diversifiziert und entwickelt, was wiederum mit zusätzlichen Aufgaben für die Buchhaltung verbunden war.

## KALEIDOSKOP

### Kanton Genf soll Genossenschaften fördern

Ein Förderungsprogramm des Kantons zugunsten der Wohnbaugenossenschaften verlangt eine Motion, die im Grossen Rat des Kantons Genf eingereicht worden ist. Angestrebte werden namentlich Steuererleichterungen, die Schaffung einer Institution zur Beschaffung von Land und leerstehenden Liegenschaften sowie eine bevorzugte Gewährung von Hypotheken durch die Kantonalbank und von staatlichen Beihilfen. In der Begründung wird ausgeführt, dass die Baugenossenschaften im Gegensatz zu den Kapitalgesellschaften sich nach dem Auslaufen der staatlichen Förderung mit deutlich tieferen Mietzinsen begnügen.

## Besuch aus Österreich

Der österreichische Verband für Wohnbauförderung hat eine Studienreise mit der Verbandsleitung, Medienvertretern und Politikern in die Schweiz durchgeführt. Die Stationen waren Lausanne (EPFL, Vortrag über Holzbauten), Vevey (Holzbauten der SC Bolley, SVW-Mitglied) und Zürich (Besichtigung der städtischen Wohnsiedlung Selnau). An einer Pressekonferenz orientierte der Geschäftsführer des SVW die österreichischen Medienvertreter über die Wohnbauförderung in der Schweiz.

## PERSONNELLES

Prokura. Vorstand und Verbandsleitung des SVW haben im November beschlossen, Bruno Burri die Prokura zu erteilen. Neben seinen bisherigen Zuständigkeiten für Redaktion und Verlag «wohnen», zeichnet er neu zusätzlich verantwortlich für das Resort Logistik sowie Beschaffung und Betreuung EDV. In dieser Funktion wird sich Bruno Burri unter anderem mit dem Einstieg ins Internet zu befassen haben.

Stellenwechsel. Per Ende Dezember 1996 hat RA Stefan Blum, Rechtsberater des SVW, seine Stelle gekündigt. Stefan Blum wird sich fortan vollamtlich seiner Anwaltspraxis widmen. Dem Verband wird er als Kursdozent erhalten bleiben.

Als Nachfolgerin konnte RA Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli gewonnen werden. Sie tritt die Stelle im Januar an. Eine umfassendere Vorstellung folgt in einer der nächsten Ausgaben.

Neuwahl. Balz Fitze wurde an der letzten Sitzung des Verbandsvorstandes als zusätzliches Mitglied in die Fondskommission der Deutschschweiz gewählt.