

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 17 (1942)
Heft: 11

Artikel: Die Wohnungsmarktlage im Kanton Zürich
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101467>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 12.01.2025

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

1. Dauer des Rechtes

Diese beträgt nach schweizerischem Recht mindestens 30 Jahre. In Deutschland wird das Baurecht gewöhnlich auf 70 bis 100 Jahre bestellt, in der Schweiz in der Regel für kürzere Zeit, da nach unserem Recht nach Ablauf von 30 Jahren die Möglichkeit zur Ablösung der Grundlast für den Bodenzins besteht. Die Erneuerung ist möglich und wird häufig zum voraus vorgesehen. Bei einer Neuordnung ist eine Neueintragung der Grundlast für den Bodenzins vorzunehmen.

Während der Zeit der Baurechtsdauer hat der Berechtigte die Stellung eines Grundeigentümers. Zur Verpfändung und zum Verkauf des Baurechtes wird jedoch im Baurechtsvertrag die Zustimmung des Landeigentümers vorbehalten.

2. Rechtsverhältnis nach Beendigung des Baurechtes

Wenn es nicht anders geordnet ist, geht das Recht ohne Entschädigung unter. In der Praxis wird jedoch diese Regelung selten sein, da in diesem Fall die Gefahr der Vernachlässigung des Unterhaltes der Baute besteht. Das deutsche Recht verlangt bei Heimfall eine Mindestentschädigung von zwei Dritteln des dannzumaligen Bauwertes. Andererseits wird dem Grundeigentümer das Recht zur Verlängerung der Baurechtsdauer eingeräumt, wenn er diese Leistung nicht aufbringen will. Die Entschädigung wird ausnahmsweise bis auf drei Viertel des Bauwertes erhöht. Die Basler Baurechtsverträge kennen die volle Vergütung des dannzumaligen Bauwertes.

3. Pflichten des Baurechtsberechtigten

Die Sicherstellung der Pflichten des Baurechtsinhabers ist für den Landbesitzer und den Hypothekargläubiger von allergrößter Bedeutung. Leider lassen sich verschiedene Verpflichtungen im schweizerischen Recht nicht dinglich festlegen. Alle Rechte und Pflichten basieren auf dem Baurechtsvertrag, der in der Schweiz in der Regel öffentlich beurkundet wird.

- a) *Bodenzinspflicht.* Diese ist zum vornherein zur rechtlichen Klarheit genau zu umschreiben. Eine Staffelung ist erlaubt, soll aber nicht unbestimmt sein. Bei Ablauf der Dauer ist eine Neuordnung möglich. Die Höhe des Zinses schwankt in der Regel zwischen 2 und 3½ % des Baulandwertes. Unterschiede sind vorhanden, je nach dem mit der Gewährung des Baurechtes wohnbaupolitische Zwecke oder Unterstützungen verbunden sind. Die Sicherstellung erfolgt durch Eintragung einer Grundlast gemäß Art. 782 ff. ZGB.
- b) *Die Tragung der öffentlichen Lasten,* die an sich den Grundeigentümer treffen würden, ist dem Baurechtsinhaber zu überbinden (Anliegerbeiträge, Steuern usw.). In Basel ist diese Pflicht bereits im Gesetze enthalten.
- c) *Unterhaltspflicht.* Diese ist wichtig. Sie läßt sich nur durch Konventionalstrafe oder Kündigung des obligatorischen

Vertrages erzwingen. Ihre Durchführung wird erleichtert bei Zusicherung einer angemessenen Entschädigung nach Ablauf der Baurechtsdauer und bei Garantierung der Verlängerung derselben.

- d) *Wohnungspolitische Pflichten* werden dem Baurechtsinhaber je nach den besonderen Umständen auferlegt. Als Beispiele können die Winterthurer Auflagen betreffend den maximalen Mietzins, die Pflicht zur Vermietung an bedürftige Familien usw. dienen.

Möglichkeiten der Sicherstellung obiger Verpflichtungen

Der Bodenzins wird, wie schon erwähnt, durch Grundlast dinglich gesichert. Für das Kontrollrecht ist eine Servitut eintragbar. Ein Vorkaufsrecht läßt sich durch Vormerkung verdinglichen, jedoch nur auf beschränkte Zeit. Im übrigen können die Bestimmungen des Baurechtsvertrages eine Konventionalstrafe für den Fall ihrer Verletzung vorsehen. Ihre dingliche Sicherung ist durch Grundpfandverschreibung (Sicherungsmaximalhypothek) möglich. Praktisch wird das nicht leicht durchführbar sein, da die Kreditbeschaffung nicht zu sehr erschwert werden darf.

4. Grundpfändliche Beleihung des Baurechtes

- a) Die *grundpfändliche Belastung* des Baurechtes ist ohne weiteres möglich, da das Baurecht grundstücksgleichen Charakter besitzt, sobald es im Sinne von Art. 7 der Eidg. Grundbuch-VO. ins Grundbuch aufgenommen worden ist.
- b) Das Pfandrecht muß als *Amortisationshypothek* eingetragen werden, damit es abbezahlt ist, wenn das Baurecht untergeht.
- c) *Rangfolge.* Wichtig ist, daß keine vorgängige Belastung auf dem Bauland selber vorhanden ist, da auch das Baurecht, das ja auf einer Personalservitut beruht, in einem Rangverhältnis zu den übrigen dinglichen Rechten am Baugrundstück steht. Die für den Bodenzins einzutragende Grundlast muß zu ihrer vollständigen Sicherung allen übrigen Hypotheken auf dem Baurecht vorangehen. Sie erschwert aber damit die Beschaffung weiterer Hypotheken.
- d) *Bewertung* des Baurechtes zur Belehnung. Es wird der Mittelwert zwischen Bauwert und Ertragswert genommen, wie es bei den schweizerischen Hypothekarbanken üblich ist. Die Rendite ist aber niedriger anzunehmen als bei der Beleihung von Grund und Boden, da das Baurecht befristet ist (vergl. den Berechnungsmodus bei Dr. Mohr, Baugenossenschaften und Baurecht in der Zeitschrift für Schweiz. Recht, Bd. 48, S. 247).
- e) Wichtig ist die Festlegung der Pflicht zur Übernahme der restlichen Hypotheken bei Ablauf des Baurechtes durch den Grundeigentümer.
(Schluß folgt.)

WOHNUNGSNOT UND WOHNUNGSBAU

Die Wohnungsmarktlage im Kanton Zürich

Der beste Gradmesser für die Wohnungsmarktlage ist der *Leerwohnungsvorrat*. Eine gewisse Reserve an Wohnungen ist nötig, damit die Umzüge reibungslos vor sich gehen, der Neubedarf durch Zuzug oder Haushaltungsgründung rasch gedeckt wird und Renovationen vorgenommen werden können; in

Zeiten ohne Mietpreiskontrolle wirkt sie auch als Regulator der Mietzinse.

Für Zürich und Winterthur liegen monatliche Angaben der städtischen Wohnungsnachweise vor. Danach stehen im Oktober 1942 in der *Stadt Zürich* von 99 417 Wohnungen nur

mehr 1008 oder 1,01 % leer, und in *Winterthur* beträgt der Vorrat 157 oder 0,92 % von 17 066 Wohnungen.

In den 169 *Landgemeinden* wurde der Leerwohnungsbestand zuletzt anfangs Dezember 1941 erhoben. Schon damals wiesen 66 Gemeinden überhaupt *keine* und 38 Gemeinden nur mehr *eine* Leerwohnung auf. Seither ist der Wohnungsmangel auch auf der Landschaft — wo dies überhaupt noch möglich war — weiter angestiegen, wurde doch inzwischen der Bundesratsbeschluß vom 15. Oktober 1941 betreffend Maßnahmen gegen die Wohnungsnot bis Mitte Oktober 1942 nicht nur für Zürich und Winterthur, sondern auch für 80 Landgemeinden in mehr oder weniger großem Umfang anwendbar erklärt.

Es ist auch zu beachten, daß die vorgenannten Leerwohnungsbestände sich aus Wohnungen zusammensetzen, die nach ihrer örtlichen Lage, der Größe und dem Mietpreis sehr große Unterschiede aufweisen. Eine eingehende Untersuchung in dieser Richtung hat ergeben, daß gerade für Familien mit kleinerem Einkommen viel zu wenig Wohnungen in der für sie geeigneten Mietpreishöhe und Wohnungsgröße — und in den Städten auch in geeigneter örtlicher Lage — zur Verfügung stehen.

Schon der Bundesratsbeschluß vom 15. Oktober 1941 suchte dem Wohnungsmangel und der Wohnungsnot zu begegnen. Eingriffe im Sinne einer Beschränkung der Zuwanderung, einer Beanspruchung unbenutzter Wohnungen und einer Beschränkung des Kündigungsrechtes, wie er sie ermöglicht, führen wohl zu einer *momentanen Entlastung* des lokalen Wohnungsmarktes, eine nachhaltige Erleichterung können solche Maßnahmen nicht bewirken.

Heute ist aber kaum abzusehen, ob und wann der *gegenwärtige Wohnungsbedarf* einen Rückgang erfahren wird. Er geht in erster Linie auf die infolge der Kriegskonjunktur günstige Entwicklung des Arbeitsmarktes und die damit ansteigende Zahl der *Eheschließungen* zurück. So fanden im Jahre 1941 im Kanton Zürich mit 6439 Heiraten 860 oder rund 16 Prozent mehr statt als 1938 (5579), die Stadt Zürich allein verzeichnete eine Zunahme um 19 Prozent, Winterthur um 4,4 Prozent und die Landgemeinden um 8,7 Prozent.

Auch wenn die Zahl der Eheschließungen in nächster Zeit nicht weiter ansteigen sollte, würde dies bei einer *Wohnungsproduktion* im gegenwärtigen Umfang noch keine baldige und fühlbare Entspannung des Wohnungsmarktes zur Folge haben. Die Wohnungsproduktion ist neben der Leerwohnungsreserve der wichtigste Faktor des Angebots am Wohnungsmarkt.

Nun hat in den beiden Städten und in 38 weiteren beobachteten zürcherischen Gemeinden bei der Wohnbautätigkeit, die sich mehr oder weniger vom Tiefstand von 1936 erholt hatte, mit Kriegsbeginn ein wesentlicher Rückgang eingesetzt, wobei die Entwicklung in den Landgemeinden jener in den Städten nachhinkte. Während die Wohnbautätigkeit auf der Landschaft weiterhin stagniert, zeichnete sich in Zürich und Winterthur im Jahre 1941 wieder eine gewisse Erholung ab. So wurden noch im ersten Halbjahr 1942 in den 40 Erhebungsgemeinden des Kantons 1090 Wohnungen fertiggestellt. Nach dem Rückgang der Baubewilligungen von 1527 in der zweiten Hälfte 1941 auf 1131 im ersten Halbjahr 1942 zu schließen, ist aber schon für das zweite Halbjahr 1942 wieder mit einer kleineren Zahl neuerstellter Wohnungen zu rechnen.

Die vorstehende Orientierung auf Grund objektiven statistischen Materials spricht ganz eindeutig für die Notwendigkeit der Wohnbauförderung durch Staat und Gemeinden. Erst eine erhöhte Wohnungsproduktion kann eine wirksame Besserung der Wohnungsmarktverhältnisse bringen.

Das dürfte besonders den Zürcher Stimmbürger interessieren, wird doch am 22. November 1942 das kantonale Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaues — das unter Berücksichtigung der Zeitumstände die Wohnungsproduktion in weitgehendem Ausmaße als das bisherige Gesetz vom Jahre 1931 unterstützen will — vom Regierungsrat dem Volke zur Abstimmung vorgelegt werden.

Weitere Angaben über «*Die Wohnverhältnisse im Kanton Zürich*» enthält der gleichnamige, von Dr. Hans Herzog verfaßte Beitrag in dem soeben erschienenen Band IV, Heft 4 der «*Statistischen Mitteilungen des Kantons Zürich*». Das Heft kann durch das kantonale Statistische Büro, Kaspar-Escher-Haus, Zürich, zum Preise von Fr. 1.— bezogen werden.

(Mitgeteilt vom kantonalen Statistischen Büro)

Förderung des Wohnungsbaues im Kanton Solothurn

Der Solothurner Kantonsrat hat am 26. Mai 1942 einen Kredit von Fr. 100 000.— für die Subventionierung des Wohnungsneubaues bewilligt. In der Ausführung dieses Beschlusses und gestützt auf die einschlägigen Bundesvorschriften hat der Regierungsrat eine Vollziehungsverordnung erlassen, die rückwirkend auf den 1. August 1942 in Kraft getreten ist.

Nach der Verordnung sind in erster Linie Wohnbauten zu berücksichtigen und in besonderem Maße zu subventionieren, die in gemeinnütziger Absicht erstellt werden. Der Kanton sichert in der Regel nur unter der Bedingung einen Beitrag zu, wenn auch der Bund einen solchen bewilligt. Der kantonale Beitrag wird auf maximal 10 Prozent der Kostensumme festgesetzt. Der Kanton kann seine Leistung von der Übernahme eines angemessenen Anteils durch die Gemeinde abhängig machen. Ausgeschlossen von der Subventionierung sind: die Kosten für Landerwerb und Zufahrtsstraßen, sowie für Kanalisation, Gas-, Wasser- und elektrische Zuleitungen außerhalb der Bauparzelle. Der Beitrag des Bundes beträgt ordentlicherweise höchstens 5 Prozent. Bei Wohnbauten von Gemeinden und Genossenschaften, bei Stadtrand- und Kleinsiedlungen

sowie bei behelfsmäßigen Wohnbauten kann er auf 10 Prozent erhöht werden, wenn der gemeinnützige Charakter des Unternehmens einwandfrei erwiesen ist.

Unter Bauvorhaben von sonst gleichen Voraussetzungen werden in erster Linie jene berücksichtigt, die im Verhältnis zu den aufgewendeten Mitteln in ausgiebigerem Maße geeignet sind, der Wohnungsnot zu steuern, insbesondere solche, die dazu bestimmt sind, Familien mit drei und mehr Kindern Wohnungsmöglichkeiten zu schaffen, und darunter jene, die verhältnismäßig die geringsten Mengen bewirtschafteter Baustoffe beanspruchen. Die Wohnungen müssen von einfacher, aber hygienisch einwandfreier Gestaltung sein. Gemeinden, in denen Beiträge nachgesucht werden, haben eine Statistik über die Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1938 beizubringen und Aufschluß zu geben über die Ursachen und die Art des Wohnungsmangels, sowie über die auf Grund des Bundesbeschlusses vom 15. Oktober 1941 betreffend Maßnahmen gegen Wohnungsnot bereits getroffenen und noch vorgesehenen Maßnahmen.

Die Heranziehung der an der Bauausführung beteiligten