Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 37 (1962)

Heft: 9

Artikel: Die Baugenossenschaften und der Baulandmangel

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103397

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: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://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