

Neuer Bauboom bei Genossenschaften

Uralte Rechtsgrundlage für die Förderung des Wohnungsbaus

von Adi Kälin / 20.5.2016, 13:48 Uhr

Rechtlich ist die Abgabe von Bauland im Baurecht genügend abgestützt. Dies hat 2009 das Verwaltungsgericht entschieden. Politisch bleibt die Art, wie dies geschieht, aber umstritten.

Seit über hundert Jahren fördert die Stadt Zürich den Bau von «gesunden und billigen Wohnungen» – unter anderem durch die Abgabe von Arealen im Baurecht. Dass für diese Praxis eventuell die Rechtsgrundlage fehlen könnte, wurde erst vor wenigen Jahren moniert – im Zusammenhang mit dem Baurecht für die Siedlung Grünwald («Ringling») im Quartier Rütihof. Besonders umstritten war die Berechnung des Baurechtszinses, der sich nicht nach dem Verkehrswert des Landes, sondern nach der Höhe der Baukosten richtet.

Das angerufene Verwaltungsgericht verwies auf die sogenannten Grundsätze 24, die seit 1924 in Kraft sind. Darin heisst es, dass der gemeinnützige Wohnungsbau «nach Massgabe der verfügbaren Mittel und nach Bedürfnis» unterstützt werde. Die mithilfe der Stadt entstandenen Häuser dürfen nicht verkauft werden, und die Wohnungen müssen zu Selbstkosten vermietet werden.

1966 wurde jener Punkt in den Grundsätzen geändert, der heute am meisten zu reden gibt: Seither wird der Baurechtszins nicht mehr nach dem «mässig angesetzten Verkehrswert» berechnet, sondern nach einem Prozentanteil der Anlagekosten – um weiterhin günstige Mieten zu ermöglichen. Zusammen mit der langjährigen Praxis seien die Rechtsgrundlagen genügend, hielt das Verwaltungsgericht 2009 fest. Das Bundesgericht wies eine Beschwerde gegen den Entscheid 2010 ab.

Mittelstand wird subventioniert

Die Richtlinien 65 führen allerdings zu sehr unterschiedlich hohen Baurechtszinsen für genossenschaftliche und andere private Bauträger. Besonders deutlich wurde dies bei einem städtischen Areal in der Nähe des Waidspitals an bester Hanglage. Eine Immobilienfirma, die Eigentumswohnungen erstellte, zahlte einen 5,5 Mal so hohen Baurechtszins wie die Genossenschaft auf dem Nachbargrundstück.

Auch diese Wohnungen werden nicht sehr günstig vermietet. Der Mittelstand subventioniere hier den Mittelstand, fanden die Bürgerlichen im Gemeinderat. Ein anderes Beispiel: Für einen Bau der Stiftung Alterswohnungen an der Seefeldstrasse wurde nach den Richtlinien 65 ein Landwert von 2,4 Millionen Franken berechnet (16 Prozent der Anlagekosten). Der Stadtrat selber hatte den Verkehrswert auf 9 bis 11,5 Millionen Franken geschätzt.

«Viele Auflagen»

Bauträger, die in den Genuss des vergünstigten Baurechts kommen,

verweisen in der Regel auf die vielen Auflagen, die sie im Gegenzug zu erfüllen hätten: Sie müssten etwa einen Architekturwettbewerb durchführen, Kunst am Bau ermöglichen, Wohnungen fürs Sozialamt und Räume für die Quartiersversorgung bereitstellen. Auch seien die Entschädigungen beim sogenannten Heimfall, der Rückgabe des Baurechts, deutlich schlechter.

Das stimmt: Statt 70 bis 90 Prozent des Verkehrswerts würden den Genossenschaften nur 75 Prozent der ehemaligen Erstellungskosten bezahlt. Allerdings findet der Heimfall schlicht nicht statt. Sämtliche Baurechte mit Genossenschaften sind in den letzten Jahren verlängert worden. Der Gemeinderat hat kürzlich ausserdem die Grundsätze 24 mit einem Passus ergänzt, wonach auch nach einem Heimfall der Boden für gemeinnütziges Wohnen verwendet werden müsste.

Eine Subventionierung im eigentlichen Sinn ist die vergünstigte Landabgabe hingegen nicht. Direkt subventioniert wird in der Regel ein Teil der Wohnungen einer Siedlung. Die Bauträger erhalten zinslose Darlehen von Stadt und Kanton (was aber im Moment nicht sehr verlockend ist).

Dafür müssen die künftigen Mieter strenge Belegungs- und Einkommensvorschriften erfüllen. Die Verbilligung durch die Stadt geschieht durch die Wohnbauaktionen. Der erste solche Rahmenkredit wurde 1942 mit 5 Millionen Franken dotiert, beim vorläufig letzten ging es 2011 um 30 Millionen Franken. 81,1 Prozent der Stimmenden sagten Ja.

Bauboom bei Genossenschaften

In drei Artikeln erklärt NZZ-Redaktor Adi Kälin das gesteigerte Interesse der Stadt Zürich und vieler Baugenossenschaften, vermehrt Neubauten zu errichten. Mehr zur Geschichte der Genossenschaften, wo sie bauten und warum und zu neuen Erkenntnissen, wer in ihren Wohnungen lebt, erfahren Sie in den untenstehenden Artikeln.



[Neuer Bauboom bei Genossenschaften](#)

Der dritte Frühling der Zürcher Baugenossenschaften

von Adi Kälin / 20.5.2016, 13:46

Im letzten Jahr sind in der Stadt Zürich 1321 kommunale und genossenschaftliche Wohnungen entstanden.



[Neuer Bauboom bei Genossenschaften](#)

Wer darf bei Genossenschaften wohnen?

von Adi Kälin / 20.5.2016, 13:47

In mehreren Studien ist vor kurzem untersucht worden, wer eigentlich bei Genossenschaften wohnt.

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.