

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 66 (1991)
Heft: 12: Waschen, Haushalt

Vereinsnachrichten: Sektion Zürich

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: 06.05.2025

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

Verantwortlich für diese Seite:
Heinrich Meister
Postadresse: Bucheggstrasse 109
8057 Zürich, Tel. 362 41 19

Übersetzte Landpreise

Im Quartier Zürich-Altstetten ist im Zentrum ein Grundstück von 1100 m² in der Bauzone W4 zu kaufen. Anstelle des Zweifamilienhauses, das jetzt auf dem Gelände steht, könnten vier Kleinwohnungen und acht Familienwohnungen gebaut werden. Der Verkaufspreis beträgt 1 980 000 Franken; pro m² 1800 Franken.

Für eine 3-Zimmer-Wohnung mit 100 m² Wohnfläche würde die monatliche Belastung allein für den Landteil gegen 1200 Franken betragen. Der gesamte Mietzins, ohne Nebenkosten, käme auf 3400 Franken zu stehen. Welche Familien, die einen neuen Haushalt gründen und vielleicht sogar Kinder haben wollen, können solche Preise bezahlen? ■

Bauen im Baurecht

Eine Alternative zum teuren Landerwerb wäre die Übernahme von Bauland im Baurecht. Es gibt auch tatsächlich Gemeinden, welche bereit wären, Bauland im Baurecht abzutreten. Allerdings sind solche Beschlüsse an eine Genehmigung durch die Gemeindeversammlung gebunden. Und hier gelingt es immer seltener, Baurechtszinsen durchzubringen, welche unter dem Ertragswert eines Verkaufes liegen.

Ein Beispiel: Eine Gemeinde in der Nähe der Stadt Zürich wäre bereit, einige tausend Quadratmeter Land im Baurecht abzugeben. Falls sich ein gemeinnütziger Bauträger finden lässt, der darauf preisgünstige Wohnungen baut, wird ein Preis von 500 anstatt den ortsüblichen 800 Franken angeboten – immer vorausgesetzt, die Gemeindeversammlung stimmt dem Vertrag zu. Bei 8000 m² ergäbe dies eine Vergünstigung um 2,4 Mio. Franken, was sich spürbar auf die Wohnungsmieten auswirken würde. Der Mietpreis für eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung wurde auf 2800 Franken, ohne Nebenkosten, hochgerechnet. ■

Auch Ausländer benötigen Wohnraum

Wie vielfältig der Druck auf den Wohnungsmarkt ist, lässt sich auch an den Vermittlungsgesuchen verschiedener Flüchtlingsorganisationen ablesen. Jährlich reisen etwa 40 000 Asylbewerberinnen und -bewerber in die Schweiz ein. Davon benötigen etwa 10 000 wenigstens vorübergehend eine Wohnung. Es ist klar, dass damit die Nachfrage nach Wohnraum über unseren eigenen Mehrbedarf hinaus zusätzlich gesteigert wird.

Von der Schlichtungsbehörde

1989 mietete ein Ehepaar eine 3 1/2-Zimmer-Wohnung in einem 40-jährigen Mehrfamilienhaus im Erdgeschoss. Anfang 1991 beanstandeten die Mieter Feuchtigkeitsschäden in zwei Zimmern. Die Fenster seien undicht, und in den Zimmern habe sich Schimmel angesetzt. Bei Übernahme der Wohnung wurde von den Mängeln nichts festgestellt. Die Mieter setzten eine Frist zur Behebung der Schäden bis Ende Juli. Den Mietzins (Fr. 1172.-) hinterlegten sie ab Mai bei der Schlichtungsbehörde. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis. Nach eingehender Beratung kam die Schlichtungsbehörde zu folgendem Vergleichsvorschlag: Reduktion des Mietzinses um 300 Franken pro Monat, Sanierung der Wohnung, Auszahlung der hinterlegten Mietzins, Wiederanheben des Mietzinses nach der Sanierung auf den alten Stand. Während die Mieter mit dem Vorschlag einverstanden waren, beharrte der Vermieter auf dem vollen Mietpreis für die gesamte Dauer. Ansonsten wollte er die Kündigung nicht zurückziehen. Somit konnten sich die Parteien nicht einigen. Der Vermieter kann den Entscheid an das Mietgericht weiterziehen. ■

Schluss von Seite 18

Die Baugenossenschaften hoffen, dass die Anleger in grosser Zahl Obligationen der EGW in ihr Portefeuille aufnehmen. Vor allem die Pensionskassen und weitere Institutionen der zweiten Säule erhalten jetzt die Gelegenheit, ohne Umtriebe und zu marktüblichen Konditionen dem preisgünstigen Wohnungsbau vermehrt Mittel zuzuteilen. Über ihnen hängt bekanntlich noch immer das Damoklesschwert staatlicher Vorschriften, die sie zwingen würden, Wohnbauhypotheken abzugeben. EGW-Anleihen sind eine freiwillige, marktkonforme Alternative dazu; die vom Bundesrat 1990 eingesetzte «Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes» hat sie ausdrücklich gutgeheissen. Die Emissionszentrale gedenkt 1992 mit bis zu vier weiteren Anleihen auf den Markt zu gelangen. fn ■



Wir fabrizieren
und

besorgen den fachgerechten
Einbau aller Fensterarten.

FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG

FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH
TELEFON 01/492 11 45