

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 10

Artikel: Jetzt kaufen?
Autor: Isler Rüetschi, Erika
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106529>

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: 02.07.2025

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

Zu verkaufen

20'000 m²

Bauland

042 32 22 44

Alfred Müller AG, Baar

FOTO: EXPRESS

JETZT KAUFEN ?

Die junge Genossenschaft für «Neues Bauen DEF» bearbeitet seit ihrem vierjährigen Bestehen den Grundstückmarkt. Sie sucht sowohl Land als auch Häuser. Der Genossenschaftsmitbegründer und Architekt Ulrich Schlegel hat während dieser Zeit zwischen einhundert und zweihundert Grundstücke, auf die er durch Inserate in einer der grössten Tageszeitungen aufmerksam wurde, angeschaut. Entspre-

**DIE PREISE FÜR BAULAND
FAHREN SEIT 1990 ZU TAL.
DER ZEITPUNKT, LAND ZU
KAUFEN, SCHEINT GÜNSTIG.
TRIFFT DAS ANGEBOT ÜBER-
HAUPT AUF EINE NACHFRAGE
DER GENOSSENSCHAFTEN?
ODER ZIEHEN DIESE WEITER-
HIN DIE NUTZUNG IM BAU-
RECHT VOR? UNSERE MIT-
ARBEITERIN HAT SICH UM-
GEHÖRT.**

chend den Mitgliederwünschen sucht er Land im Zürichseegebiet, im Zürcher Oberland und in der Stadt Zürich. Die Genossenschaft hat auch periodisch in diesen ausgewählten Gebieten grössere Gemeindeverwaltungen angeschrieben und sich nach Bauland erkundigt – doch bisher ohne Erfolg. Schlegel vermutet, dass sie in den Gemeinden zuwenig politisch verankert seien und deshalb keine Angebote erhalten hätten.

NACH DEM VORABKLÄREN INTUITIV ENTSCIEDEN Unter der Vielzahl von Grundstücken hat die Genossenschaft bisher zwei passende gefunden. «Wir entscheiden fast intuitiv, ob wir ein Stück Land kaufen wollen oder nicht», erklärt Schlegel. Der Preis spielt eine wesentliche Rolle. Vorgängig klärt er aber ab, ob das Land in einer von der Genossenschaft bevorzugten Bauzone liegt und ob die Lage geeignet ist. Zu den wichtigen Bedingungen zählt Schlegel die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und eine familienfreundliche Umgebung.

Diese Bedingungen erfüllen die gekauften Grundstücke in Esslingen nahe einer S-Bahn-Station und an relativ ruhiger Strasse in Zürich-Oerlikon. Das Land kostet in beiden Fällen um 800 Franken pro Quadratmeter. Ein Preis, der für das Land in Esslingen an der Grenze des finanziell Tragbaren lag, wohingegen der Preis für das Zürcherland dem gängigen Preisrahmen entsprach. Vorauszuschicken ist, dass diese junge Genossenschaft das Land mit Eigentumswohnungen überbaut. Das Handelsvolumen für Stockwerkeigentum mit einfachen Grundrissen ist als einziges Segment im Immobiliensektor in den vergangenen Jahren leicht gestiegen.

Würde die Genossenschaft Mietwohnungen bauen, lägen die Mietzinse auf einem zu hohen Niveau. Die Genossenschaft besitzt keine anderen Liegenschaften, die sie höher belehnen könnte, um damit Bauland zu kaufen. «Nur wenn wir günstiges Land kaufen oder Land im Baurecht erhalten, können wir Mietobjekte realisieren», meint dazu der Architekt. Vor allem junge Genossenschaften ohne Reserven können im Mietobjektbereich fast nicht mithalten.

MIT STADT IM GESPRÄCH SEIN Im Gegensatz zu dieser jungen Genossenschaft befindet sich die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) in einer finanziell komfortablen Lage. Sie verfügt über genügend Eigenkapital, um Land zu kaufen, und hat auch entsprechende Schritte eingeleitet. Sie will bis in einem Jahr ein Neubauprojekt ausarbeiten, wobei sie in ihrem angestammten Gebiet – der Stadt Zürich – bleiben will. Um eine Siedlung ab einhundert Wohnungen zu realisieren, benötigt sie eine grössere Freifläche. Zusammen mit Vertreter/innen der Stadt Zürich hat sie die Rolle der ABZ für die städtebauliche Entwicklung genauer angeschaut und mögliche Freiflächen gesucht und gefunden. Vorverhandlungen und Projektabklärungen sind im Gang.

Die grosse ABZ baut am liebsten allein und bleibt damit möglichst unabhängig. Viele Genossenschaften geben aus finanziellen Gründen dem Land im Baurecht aber die erste Priorität, sofern es sich um faire Angebote handelt. Die Vorzugsbaurechtszinse der öffentlichen Hand ermöglichen es, preisgünstigen Wohnungsbau zu erstellen. In zweiter Linie versuchen sie gemeinsam mit andern Projekte zu realisieren. Das heisst, dass sie sich darum bemühen, etwa im Rahmen eines Gestaltungsplanes mit gemischten Nutzungen, die Realisation der Wohneinheiten zu erhalten. Das Projekt kann eine Neunutzung eines Industrieareals (Züri Nord) oder eine neu geplante Gesamtüberbauung (Eurogate) sein. Der Kauf von bestehenden Häusern kann auch schon einmal in Frage kommen.

Checkliste zum Baulandkauf

Demografische Struktur

Besitzt unsere oder eine andere Genossenschaft schon Siedlungen im Quartier, in der Gemeinde?

Passt eine Genossenschaftssiedlung in dieses Quartier?

Bauvorschriften

In welcher Bauzone liegt das Grundstück?

Welche Ausnützungsziffer, Geschosshöhen und Grenzabstände schreibt die Bau- und Zonenordnung vor?

Sind dauernde Rechte (Servitute) im Grundbuch vermerkt?

Lage

Wie gut ist das Grundstück mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar?

Kann ein nach Süden orientiertes Gebäude erstellt werden?

Ist das Land gut besonnt? Gibt es viel Nebel?

Wie ist der Baugrund beschaffen?

Standort

Gibt es Einkaufsmöglichkeiten, eine Bank und eine Post in der Nähe?

Wie weit weg liegt das Erholungsgebiet?

Wie sicher ist der Schulweg?

Ist die Umgebung familienfreundlich?

Liegt die Lärm- und Luftbelastung im Bereich des Erträglichen?

Wird das Grundstück im Altlastenkataster vermerkt? (Nicht unmittelbar die Umwelt gefährdende Altlasten ruhen im Boden und müssen erst untersucht werden, wenn gebaut wird.)

Wie hoch ist der Steuerfuss in dieser Gemeinde?

Liegen Hochspannungsleitungen in akzeptabler Distanz?

Wo liegen Störzonen für hochsensible Menschen (geobiologische Unregelmässigkeiten im Untergrund)?

Erschliessung

Ist das Grundstück mit Kanalisation, Wasser und Elektrizität erschlossen?

Welche Bauvorhaben sind allenfalls geplant (Nachbargrundstücke, Strassen)?

«UNTERNUTZUNGEN KÖNNEN WIR UNS NICHT LEISTEN» Die Genossenschaft für neues Bauen stand schon einmal kurz vor dem Kauf eines bestehenden Gebäudes mit Landreserven, andere haben sich aber schneller zum Kauf entschieden. Solche Käufe tätigt sie nur, wenn die Wohnenden bereit sind, sich zu beteiligen oder das Haus leer steht. Nach dem Kauf von Wohngebäuden kann eine Nachverdichtung notwendig werden. Wenn die Liegenschaft unternutzt ist, muss aus wirtschaftlichen Gründen die volle Ausnützung angestrebt werden. Grundstücke mit hoher Ausnützungsziffer kosten ja auch mehr als solche mit tiefer. «Den Luxus der Unternutzung können wir uns nicht leisten», sagt Schlegel. Gibt es in einer Liegenschaft zu viele kleine Wohnungen, drängt sich allenfalls auch eine Wohnungszusammenlegung auf. Die Kosten einer solch umfassenden Renovation können sehr hoch zu stehen kommen und sind mit den Kosten für einen Neubau vergleichbar.

PREISE SPIELEN EINE WESENTLICHE ROLLE Die Preise spielen beim Baulandkauf eine zentrale Rolle. Das eidgenössische statistische Amt bereitet derzeit eine Bodenpreisstatistik vor. Sollte dieses Projekt realisiert werden, so sind diese Daten mit dem Start ins neue Jahrtausend abrufbar. Das Zahlenmaterial mit gemittelten Werten dazu liefern die Kantone. Einzelne wie Genf, Tessin, Baselland, Freiburg und Zürich werten die Bodenpreise bereits jetzt schon statistisch aus.

Der gemittelte Wert für erschlossenes Bauland liegt gemäss Angaben des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes bei 479 Franken. Dieser Preis sank innerhalb des letzten Jahres um neun Prozent und befindet sich seit 1990 auf Talfahrt.

Erfahrungen von Immobilienmaklern zeigen, dass Land in schlechter Lage trotz tiefem Preis fast unverkäuflich geworden ist. Die Planenden bauen also endlich nicht mehr «auf Halde». Hingegen sei Land in Toplagen kaum erhältlich und dessen Preis habe sich kaum verändert. Je höher der Ausbaustandard der Liegenschaft geplant ist, desto höhere Ansprüche werden an die Lage gestellt.

Obwohl Land ein begrenztes Gut ist, sanken die Preise in den vergangenen sieben Jahren. Wie lange dieser Trend nach den biblischen sieben Jahren noch anhält, ist ungewiss.

ERIKA ISLER RÜETSCHI