

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 23 (1948)  
**Heft:** 11-12

**Artikel:** Bauland zu verkaufen  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102034>

### **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:** 14.03.2025

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

standes der Liegenschaft, nicht auf Grund der per 31. August 1939 effektiv erzielten, sondern der an diesem Stichtag *realisierbaren Mietzinseinnahmen* zu berechnen ist. Im Vergleich zu den Mietzinsen im gleichen Haus und Quartier offensichtlich unter- oder übersetzte Mietzinse sind dabei an den für 1939 normalen Stand anzugleichen.

Für gut erhaltene Liegenschaften ist, je nach Alter, ein Kapitalisierungssatz von 6 bis 6,5 Prozent angemessen.

13. *Kapitalverzinsung.*

Der in Ziffer 31 der Richtlinien 1946 fixierte einheitliche Zinssatz von 3,8 Prozent wurde auf Grund eines Zinsfußes von 3,5 Prozent für I. Hypotheken im üblichen Rahmen von zwei Dritteln des Wertes kalkuliert. In Fällen eines höhern, das übliche Maß jedoch nicht übersteigenden Satzes ist ein der Differenz entsprechender Zuschlag zu gestatten.

Beträgt der Zinsfuß für die I. Hypothek 3,75 Prozent, so ist das gesamte Kapital zum Einheitszinsfuß von 4 Prozent zu verzinsen.

14. Bei Liegenschaften, die bereits Gegenstand eines Mietpreiserhöhungs- oder -festsetzungsverfahrens (gemäß Ziffer 79/80 der Richtlinien 1946) bildeten und bei denen der Kapitalzins auf Basis eines Zinssatzes von 3,5 Prozent für I. Hypotheken berechnet worden war, kann, auf Ausweis der

Hypothekarzinserhöhung hin, einfachheitshalber ohne Erstellung einer neuen, detaillierten Lastenrechnung bis zum vollen Lastenausgleich ein Mietpreiszuschlag von 3 Prozent gestattet werden.

15. *Verteilung der Mietpreiserhöhung.*

Der Mietpreisaufschlag ist im Verhältnis der bisherigen Mietpreise zu verteilen. Eine anderweitige Verteilung im Sinne der Ziffer 53 f der Richtlinien 1946 bleibt vorbehalten.

D. Vorbehalt der Richtlinien 1946

16. Von vorstehenden Änderungen abgesehen, bleiben die Richtlinien 1946 in allen Teilen weiterhin in Kraft.

Insbesondere sei darauf verwiesen, daß jeder Mietpreisaufschlag *nur auf individuelles Gesuch* bei der zuständigen kantonalen Mietpreiskontrollstelle hin und erst nach deren Genehmigung zulässig ist.

Mietpreiserhöhungen sind nur für die Zukunft, frühestens mit Wirkung ab dem Tag der Gesuchstellung, und unter Vorbehalt der vertraglichen Abmachungen zwischen den Mietparteien zu erteilen.

*Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement*

Der Chef der Preiskontrollstelle:

C a m p i c h e.

## Bauland zu verkaufen

So ist oft auf Affichen, in Inseraten und in Werbeschreiben zu lesen. Auch den Baugenossenschaften wird immer wieder von allen möglichen Seiten Bauland angeboten. Oftmals sind aber die Vorstände nicht in der Lage, die Preiswürdigkeit des offerierten Landes zu überprüfen. Es wird nicht selten auch versucht, den Landpreis zu steigern, indem die verschiedenen Interessenten gegeneinander ausgespielt werden.

Um den Bodenspekulationen entgegenzutreten zu können, hat die Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen an der letzten Generalversammlung beschlossen, das unsern Baugenossenschaften offerierte Bauland hinsichtlich der geforderten Preise überwachen zu lassen. An einigen Beispielen soll gezeigt werden, wie wichtig, aber auch wie wertvoll diese neugeschaffene Einrichtung ist.

Im Kreis 9 ist einer Baugenossenschaft Bauland zu Fr. 26.50 pro Quadratmeter zum Kauf angeboten worden. Noch 1943 ist ein anstoßendes Grundstück zu Fr. 8.— pro Quadratmeter verkauft worden. 1948 wechselte ebenfalls in unmittelbarer Nähe liegendes Land zu Fr. 18.60 pro Quadratmeter den Besitzer. Weitaus günstiger gelegenes Bauland ist noch vor einem halben Jahr von der Stadt Zürich bei einem offerierten

Preis von Fr. 26.— pro Quadratmeter abgelehnt worden.

Ebenfalls im Kreis 9 hat ein Architekt zu Fr. 32.— pro Quadratmeter Bauland offeriert. Ein weit günstiger gelegenes Grundstück in unmittelbarer Nähe ist von öffentlicher Hand zu Fr. 25.— erworben worden. Erhebungen haben ergeben, daß wohl in den letzten zwei Jahren in jener Gegend Landpreise von Fr. 20.— bis Fr. 29.— entrichtet worden sind; trotzdem darf das Angebot als übersetzt betrachtet werden.

Ganz kraß erweist sich jenes Beispiel, wo ein Architekt Land, das er noch im Monat März zu Fr. 20.— pro Quadratmeter erstanden hat, einen Monat später zu Fr. 27.— pro Quadratmeter an den Mann zu bringen sucht.

Diese kleine Auslese sollte jeden Genossenschaftsvorstand aufhorchen lassen und unter allen Umständen dazu bewegen, die von der Sektion Zürich ins Leben gerufene Kommission zu konsultieren. Diese Einrichtung kann nur dann von Nutzen sein und vor allem baulustige Baugenossenschaften vor Verlusten schützen, wenn eingehende Offerten vor dem Kauf zur Prüfung übergeben werden.