

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 64 (1989)
Heft: 10

Vereinsnachrichten: Die Sektion Zürich meldet...

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>

Wie geht es weiter?

Unser Leben verteuert sich laufend: Lebensmittel, Transportmittel, Liegenschaften, Land. Alles das führt dazu, dass der Franken immer weniger wert ist. Was in dieser Hinsicht mit dem Bauland geschieht oder mit Liegenschaften, ist erschreckend und führt dazu, dass gerade in Zürich Verhältnisse entstehen, die nicht nur «Kopfschütteln» veranlassen. Hier drei Beispiele:

– In einer Zürcher Nobelgemeinde war eine Liegenschaft zu verkaufen für 4 Mio. Franken. Die Interessenten wurden aufgefordert zu bieten. Derjenige mit dem höchsten Gebot bekommt das Grundstück. Ab 4½ Mio. wurden die verbleibenden 4 Kaufinteressenten aufgefordert weiterzubieten. Wer mindestens Fr. 100 000.– mehr bietet, habe eine Chance. Einer der letzten Interessenten sagte, er sei ausgestiegen, als der Preis gegen 5 Mio. rutschte.

– Eine Gemeinde im Wehntal verkaufte gemeindeeigenes Land vor einem Jahr zu

drei- bis vierhundert Franken den Quadratmeter an bauwillige Interessenten. Die Preise schienen hoch, und viele Leute fanden, man hätte das Land auch preisgünstiger abgeben können. Das Land war für Einfamilienhäuser vorgesehen, und man hoffte, trotz des Preises etwas für die Wohnungsnot getan zu haben. Weit gefehlt. Mit Erstaunen konnten die Landkäufer davon Kenntnis nehmen, dass ihnen nun von privater Seite ein Angebot gemacht wurde: Fr. 1000.– pro Quadratmeter!

In der Gemeinde führte dieses Angebot zu Diskussionen und Unruhe und vor allem zum Auftrieb jener Bodenpreise, die allenfalls für Bauvorhaben noch zur Verfügung stehen.

– In einem stadtzürcherischen Vorort standen alte Gebäude. Der Inhaber liess das Grundstück überbauen. Auf seinem Landteil erstellte er zwei Geschäftslokalitäten und gegen 20 Wohnungen für rund 20 Mio. Franken. Diese Überbauung ist seit 6 Jahren vermietet.

Wie erstaunt war der Besitzer, als ihm von der Pensionskasse eines auswärtigen Unternehmens 35 Mio. (fünfunddreissig

Millionen) Franken angeboten wurden. Er lehnte ab. Seine Überlegung war: Was würde ich mit einer solchen Summe machen? Natürlich wieder (überteure) Liegenschaften kaufen, also behalte ich, was ich habe. Ganz offensichtlich haben gewisse Unternehmen zuviel Geld. Dazu spielt es auch keine Rolle, wie gross die Rendite sein muss.

Dass solche Situationen jedoch zu keinen vernünftigen Verhältnissen führen können und sich vor allem negativ auf die Mietzinse auswirken, ist klar.

Wer heute ein Einfamilienhaus in der Region Zürich erwerben will, hat Mühe, eines zu finden, das weniger als Fr. 700 000.– kostet. Der Landanteil ist bescheiden, und bei den Häusern handelt es sich um Reihenhäuser. Bei einer Belastung von Fr. 550 000.– ergeben sich inklusive Amortisation pro Monat Kosten (inkl. Heizung) von gegen Fr. 4500.– oder mehr. Ob solche überspitzte Verhältnisse sich mit der Zeit nicht negativ auswirken, wird die Zukunft weisen.

Wohnungsbau und Bevölkerungsentwicklung

Im Parlament des Kantons Zürich wurden folgende Fragen gestellt:

1. Wie viele Wohnungen sind gesamthaft (privater, kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbau) in den Jahren 1986 bis 1988 in den einzelnen Gemeinden des Kantons Zürich erstellt worden?
2. Wie hoch beläuft sich im gleichen Zeitraum der Bevölkerungszuwachs bzw. die Bevölkerungsabnahme in den einzelnen Gemeinden des Kantons Zürich?

Der Antwort des Regierungsrates ist unter anderem folgendes zu entnehmen:

Insgesamt wurden in den Jahren 1986 bis 1988 im Kanton Zürich gemäss den Erhebungen des Statistischen Amtes 17 152 Wohnungen neu erstellt. Dabei traten als Bauherrn für 7732 Wohnungen Einzelpersonen, für 7356 Wohnungen juristische Personen, für 1503 Wohnungen Bau-

genossenschaften, für 245 Wohnungen der Bund, der Kanton oder andere öffentlich-rechtliche Körperschaften und für 316 Wohnungen die Gemeinden in Erscheinung. Insgesamt 378 Wohnungen gingen während dieser Zeit durch Abbruch verloren. Wie viele Wohnungen *zusätzlich durch Umnutzung* ihrem ursprünglichen Zweck entfremdet wurden, ist allerdings statistisch nicht erfasst.

Im gleichen Zeitraum nahm die Wohnbevölkerung im Kanton Zürich von 1 122 778 um 17 322 auf insgesamt 1 140 100 Personen zu (Stichtag 31. Dezember 1988).

Von der Schlichtungsstelle

In einer alten Liegenschaft, wo sich zwei kleine 3-Zimmer-Wohnungen befinden, mit Ofenfeuerung, wurde seit Jahren nichts mehr repariert. Dieses Häuschen, dem Ab-

bruch geweiht, wurde auch billig vermietet. Der Zins betrug bisher pro Monat Fr. 350.– (seit 1982) und wurde nun, dem Mieter avisiert ab 1. Oktober 1989, auf Fr. 380.– erhöht. Als Gründe für den Aufschlag wurden angegeben: Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals, Kostensteigerung. Der Mieter erhob Einsprache gegen den Aufschlag. So kam es zur Verhandlung vor der Schlichtungsstelle.

Der Vermieter erklärte, er habe seit 1982 keinen Aufschlag vorgenommen, was der Mieter bestätigte. Viel zu diskutieren gab es nicht. Die Schlichtungsstelle berechnete den zulässigen Aufschlag wie folgt:

- für Kaufkraftsicherung 6,5%
- Kostensteigerung für 8 Jahre 12 %
- \therefore Abzug Diff. Hypothek 6,5%

Dies ergab einen Aufschlag von 12 Prozent von Fr. 350.– oder Fr. 42.– pro Monat.

Dem Mieter wurde empfohlen, die Einsprache zurückzuziehen und den Aufschlag von Fr. 30.– zu akzeptieren. Nach langer Überlegung stimmte er zu, das Verfahren war durch Rückzug abgeschlossen.