

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 65 (1990)  
**Heft:** 3  
  
**Rubrik:** ABZ

### **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:** 14.12.2025

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

Verantwortlich für diese Seite:  
Paul Sprecher, Geschäftsleiter  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich,  
Gertrudstrasse 103, 8055 Zürich  
Telefon 01/461 08 55

## Die Baulandpreise spielen verrückt

Kürzlich ist in der Tagespresse das folgende Inserat erschienen:

An sonniger, ruhiger Wohnlage in **Rüschlikon**, mit schönster Seesicht, zu verkaufen

### Bauland

**3300 m<sup>2</sup> – Ausnützung 30%**

Keine Architekturverpflichtung VP 1850 –/m<sup>2</sup>  
EVX931 731H

## HORIZON

HORIZON IMMOBILIEN AG, Verkauf und Verwaltung  
Risingstrasse 4, 8044 Zurich, Tel. 01/251 07 77

Dazu einige Überlegungen:

Wenn bei einem Grundstück von 3300 m<sup>2</sup> eine Ausnützung von 30 Prozent zulässig ist, so bedeutet das, dass ein Bruttogeschossfläche von 990 m<sup>2</sup> erstellt werden kann – wenigstens theoretisch. In der Praxis führen Probleme bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen, Besonnung, architektonischer Gestaltung usw. in der Regel dazu, dass die theoretisch zulässige Ausnützung nicht voll erreicht werden kann.

Nehmen wir also an, es liessen sich 900 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche erstellen. Das entspricht 9 Familienwohnungen. Jede dieser Wohnungen ist dann bereits vom Baulandpreis her mit Fr. 678 333.– belastet (3300 m<sup>2</sup> x Fr. 1850.– = Fr. 6 105 000.– : 9 Wohnungen = Fr. 678 333.–). Neu aufgenommene Hypotheken kosten heute mindestens 7 Prozent Zins. Die Verzinsung des auf eine Wohnung entfallenden Baulandpreises erfordert also Fr. 47 483.– pro Jahr oder fast 4000 Franken pro Monat! Mit so viel Mietzins ist jede einzelne Wohnung belastet, noch bevor die erste Baumaschine aufgefahren ist.

Es versteht sich von selbst, dass derartig teure Grundstücke für die ABZ nicht in Frage kommen. Wir wollen nicht Wohnungen erstellen, die 7000 oder 8000 Franken im Monat kosten, wovon die Hälfte oder mehr allein für die Verzinsung des Grundstück-Kaufpreises aufgewendet werden muss.

Das hier gezeigte Beispiel ist zugegebenermassen extrem. Aber wir sind auch bei fast allen anderen Baulandangeboten, die wir in den letzten zwei Jahren in der Presse fanden, zu unerträglich hohen Beträgen für die Verzinsung des Baulandpreises gekommen und mussten deshalb auf ein Angebot an den Verkäufer verzichten.

Hat der gemeinnützige Wohnungsbau unter solchen Umständen noch eine Zukunft? Wenn nein: wie lässt sich dieses Problem lösen?

Wir haben keine Patentrezepte, zumal der eidgenössische Souverän bisher alle Initiativen abgelehnt hat, die der unerträglichen Bodenpreissteigerung hätten Einhalt gebieten können. Zumindest eines aber können wir auch jetzt noch tun, um die Wohnungs- und Mietzinsnot zu bekämpfen: den vorhandenen zinsgünstigen Wohnraum durch den Abbau von Unterbesetzungen besser ausnützen und bei Sanierungen bestehender Kolonien Verdichtungen prüfen. Damit solches Wirklichkeit werden kann, sind wir auf die Einsicht und die Solidarität unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter angewiesen!

## Zurückschneiden von Bäumen und Sträuchern

Die ABZ hat immer Wert darauf gelegt, möglichst viel Grün in ihre Siedlungen hineinzubringen. Und zwar nicht einfach sterilen Rasen, sondern Bäume, Büsche, Sträucher usw.

Bäume und Sträucher benötigen hie und da einen Rückschnitt, damit sie nicht zu gross oder zu dicht werden. Dafür sind einerseits unsere Gärtnerequipe, andererseits von uns beauftragte Gartenbaufirmen zuständig. Das Zurückschneiden muss fachmännisch erfolgen, denn sonst können Schäden entstehen, die zur Verunstaltung oder gar zum Totalverlust eines Baumes oder eines Strauches führen.

Deshalb ist es unseren Mieterinnen und Mietern nicht gestattet, selbst an der ABZ gehörenden Bäumen oder Sträuchern herumzuschneiden. Wer glaubt, dass irgendwo ein Rückschnitt erforderlich ist, soll dies der ABZ-Verwaltung melden, und wir werden dasjenige veranlassen, was wirklich nötig ist. Wer sich eigen-

## Generalversammlung 1990

Die diesjährige Generalversammlung der ABZ findet am

**Montag, 28. Mai, 19.30 Uhr**

im Volkshaus an der Stauffacherstrasse 60 in Zürich statt. Wir bitten alle unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sich diesen Termin jetzt schon zu reservieren, zumal neben den alljährlichen Geschäften dieses Jahr auch die Neuwahl des Vorstandes auf der Traktandenliste stehen wird.

mächtig mit Schere oder Säge an Pflanzen zu schaffen macht, die nicht ihm gehören, der riskiert, für die Folgen haftbar gemacht zu werden. Und das kann ihn ziemlich teuer zu stehen kommen.

## Neubau an der Balberstrasse

Das Projekt für eine teilweise Neuüberbauung in der Kolonie Owenweg, Zürich-Wollishofen, ist nun so weit gediehen, dass im März/April 1990 Abbruch und Aushub durchgeführt werden können. Mit dem Rohbau I wird Anfang Mai begonnen, er dauert voraussichtlich bis Januar 1991. Rohbau II und Ausbau sind für die Zeit von Oktober 1990 bis Juni 1991 vorgesehen, und die Umgebungsarbeiten sollen zwischen Mai und Juli 1991 ausgeführt werden.

Wenn nichts Unvorhergesehenes dazwischenkommt, sollten also die neuen Wohnungen per 1. Juli 1991 beziehbar sein. Aufmerksame Leser unserer Jahresberichte und der ABZ-Seite im «wohnen» wissen, dass es sich vorwiegend um 2½-Zimmer-Wohnungen handeln wird, die in erster Linie für die Umsiedlung von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern aus unterbesetzten Familienwohnungen dienen sollen. Entsprechende Tauschgesuche liegen bereits vor; wir sind aber in der Lage, weitere Bewerbungen von Personen entgegenzunehmen, die bereit sind, eine unterbesetzte Familienwohnung freizugeben und dafür in eine moderne, komfortable und bezahlbare 2½-Zimmer-Wohnung umzuziehen.