

Bund nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **49 (1974)**

Heft 6

PDF erstellt am: **11.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104394>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Jahren auf die erlaubten Mietzinserhöhungen verzichtet, obschon sie auch die nicht kapitalbedingte Teuerung in der Unterhalts-, Reparatur- und Verwaltungsrechnung spüren. Auch wenn nun diese Baugenossenschaften ihre Mieten um 7 oder eventuell gar um 10% anheben, so hinken sie mit den frankemässigen Beträgen immer noch hinter dem Durchschnitt nach.

Uns Baugenossenschaftlern passt diese Entwicklung ganz und gar nicht. Doch können auch wir nicht bestreiten, dass der Hypothekarmarkt ausgetrocknet ist. Dies führte zu einem gefährlichen Finanzierungsengpass im Wohnungsbau. An einer solchen Austrocknung des

Hypothekarmarktes sind die Baugenossenschaften schon gar nicht interessiert. Ein Zusammenbruch der Wohnbauproduktion könnte für die Mieter fatale Folgen zeitigen.

Wenn die Mieter empfindlich geschröpft werden, so profitieren andererseits die Sparer von der neuen Entwicklung. Die Spargeldzinsen passten schon lange nicht mehr in unsere Landschaft. Sie werden in Bälde den veränderten Verhältnissen angepasst. Sparen muss wieder attraktiver werden. Nicht nur die Reichen, auch die kleinen Moritze wurden in letzter Zeit zinsbewusster und entsprechend zurückhaltender in der Anlage ihres Ersparnis. Tatsächlich er-

halten die Banken weniger Spargelder, weshalb sie auch weniger weitergeben können, beispielsweise in Form von Hypotheken.

Diese kurze Stellungnahme zur bevorstehenden Hypothekarzinssfuß-Erhöhung hat vielleicht gezeigt, wie komplex und ineinandergeschachtelt Wirtschaftspragen sind. Mindestens kurzfristig wird die Inflation dadurch noch weiter angekurbelt, denn es liegt auf der Hand, dass die Mietzinserhöhung sich auf den Lebenskostenindex und damit auf die übernächste Lohnsteigerungsrunde auswirken wird. Der abgegebene Schuss war also mehr als nur ein Schreckschuss. A.M.

Ausweitung in die Region

Bund nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften

Dies ist der neue Name des «Bundes der Basler Wohngenossenschaften», welcher in 85 angeschlossenen Wohngenossenschaften ca. 10000 Wohnungen mit einem schätzungsweise Wert von einer Milliarde Franken umfasst.

Der neue Name und eine damit verbundene Statutenrevision waren nötig geworden, weil sich dem Bund verschiedene Genossenschaften in den Nachbarkantonen von Basel-Stadt angeschlossen haben.

Schwere Sorgen bedrücken unsere Genossenschaften, so führte der Präsident der BNW, Max Ernst, an der Delegiertenversammlung aus: Hypothekarzinserhöhungen, Verteuerung der Heizung, massive staatliche Gebührenerhöhung (Basel braucht Geld, es ist nicht mehr das Goldene Tor der Schweiz!), bei einzelnen Genossenschaften eine ebenso massive Steigerung der Baurechtszinsen.

Doch zurück zu den Statuten: Der Vorstand hatte vor Jahresfrist den Auftrag erhalten, diese der neuen Lage an-

zupassen. Aus den 27 Paragraphen seien einige herausgepickt:

«Förderung aller Bestrebungen für eine dem Wohle der Familie und des einzelnen dienende Lösung der Wohnungs- und Siedlungsfrage.»

«Mitarbeit an der Gesetzgebung für die öffentliche Wohnbauförderung, die Raumplanung und ein soziales, den Bedürfnissen dienendes Bodenrecht.»

«Vertretung der gemeinsamen Interessen der angeschlossenen Organisationen und ihrer Mitglieder bei den Behörden und in der Öffentlichkeit.»

«Mithilfe bei der Gründung neuer Bau- und Wohngenossenschaften auf lokaler und regionaler Ebene.»

Die Revision ging nicht ohne Schwierigkeiten über die Bühne. Da und dort erhob sich die Opposition (speziell wegen den neu formulierten finanziellen Verpflichtungen), machten sich Zweifel

an der rechtlichen Fundamentierung geltend, welche ausgeräumt werden mussten.

Die Statuten wurden schliesslich mit überwältigendem Mehr angenommen. Noch ein Wort zu den Finanzen: Die BNW hat heute ein Vermögen von über 285000 Franken, das je nach Möglichkeit beim Start von neuen Baugenossenschaften und allenfalls bei günstigen Landkäufen eingesetzt werden kann.

Einen erfreulichen Abschluss der nicht immer erfreulichen Diskussion bildeten die Ausführungen von Zentralsekretär Karl Zürcher des schweizerischen Gesamtverbandes. Er vermittelte einen Einblick in das umfangreiche Tätigkeitsgebiet des Verbandes, vom Einsatz für die Erhöhung der Einkommensbegrenzungen beim Bundesrat, von den Vorstellungen in Bern für eine bessere Subventionierung der Baugenossenschaften usw. Er lud auch zur Teilnahme an den Arbeitstagungen des Verbandes ein und erwähnte schliesslich die Tatsache, dass sehr viele genossenschaftliche

Bauprojekte aus der ganzen Schweiz beim schweizerischen Verband angemeldet sind und zwar in Höhe von gegen einer Milliarde Franken! F.K.

Abschliessend einige Ausschnitte aus dem Jahresbericht 1973 des Bundes der Basler Wohngenossenschaften:

Allgemeine Betrachtungen zum genossenschaftlichen Wohnungsbau

Im Berichtsjahr konnte der Vorstand verschiedentlich und mit Genugtuung feststellen, dass die dem Bund angeschlossenen Wohngenossenschaften im wesentlichen die an sie herantretenden Probleme zur Zufriedenheit ihrer Genossenschafter lösen und sich entsprechend auch entwickeln. Die Gelegenheit, sich davon zu überzeugen, bietet sich vor allem bei der Durchsicht bzw. Einsichtnahme in die uns jährlich zugehenden Jahresberichte, bei Jubiläen und bei Einweihungen von neuerstellten Wohnbauten. Ein prächtiges Zeugnis von genossenschaftlichem Denken und Zusammengehen zeigt die im Berichtsjahr fertiggestellte Alterssiedlung Pilatusstrasse. Ein Gemeinschaftswerk von sechs unserem Bund angeschlossenen Genossenschaften mit sehr unterschiedlichen Voraussetzungen, das sich sehen lassen darf und 232 Betagten ein wohlnerliches Leben bedeutet.

Erhebliche Probleme schaffen da und dort die zum Teil massiven Erhöhungen der Baurechtszinse, wie sie an der letztjährigen Generalversammlung zur Sprache gekommen sind. Es betrifft dies Genossenschaften, deren Baurechtsverträge nach 50, 25 oder sogar nach 10 Jahren ablaufen und erneuert werden müssen. Es zeigt sich beim Baurechtsgeber dabei die Tendenz, dass er die Vertragsbestimmungen dahin regeln möchte, dass der Baurechtszins alle fünf Jahre den neuen Verhältnissen angepasst werden sollte. Einer solchen, weitgehenden Vertragsbestimmung muss entschiedener Widerstand entgegengesetzt werden. Wir im Vorstand bemühen uns, nach vermittelnden Lösungen zu suchen, um die übersetzten Forderungen der Baurechtsgeber für die betroffenen Genossenschaften wenigstens einigermaßen tragbar zu machen. Mitglieder des Vorstandes sind bereit, soweit möglich, ihren persönlichen Einfluss bei den Baurechtsgebern im Interesse der betroffenen Genossenschaften geltend zu machen. Dass aber auch die Baurechtszinsen wie die Preise endgültig in Bewegung geraten sind und die günstigen Bedingungen vergangener Jahre nicht mehr wiederkehren werden, muss leider wohl hingenommen werden. Es wird Aufgabe der Genossenschaften sein,

durch eine angemessene Mietzinsgestaltung dieser Entwicklung rechtzeitig und geplant Rechnung zu tragen.

Das Gedeihen einzelner Wohngenossenschaften vermag allerdings nicht darüber hinwegzutäuschen: Es braucht neue Impulse und einen engeren Zusammenschluss von Genossenschaften, wenn wir unserer Aufgabe noch gerecht werden wollen. Immer stärker wird der Wohnungsbau in Basel privaten Unternehmern überlassen und damit der zumindest langfristig günstigere genossenschaftliche Wohnungsbau vernachlässigt. Dabei darf nicht unerwähnt bleiben, dass Land zu tragbaren Bedingungen immer rarer wird und auf dem Gebiet des Kantons Basel-Stadt Bauland, ohne dass nicht Altliegenschaften abgerissen werden, überhaupt nicht mehr erhältlich ist. Immerhin wird es noch möglich sein, im Rahmen der vom Kanton geplanten Überbauungen noch einige hundert Wohneinheiten zu realisieren.

Im Bemühen, dieser prekären Situation durch vermehrte Anstrengungen in der Agglomeration Rechnung zu tragen, wurde der zuständige Departementschef im basellandschaftlichen Regierungsrat, Regierungsrat Paul Manz, um eine Aussprache ersucht. Eine echte Lösung des Wohnungs- und Siedlungsproblems kann nur noch im regionalen Rahmen gefunden werden. Eine mehr punktuelle und zufällige Praxis könnte durch eine vom Vorstand gesteuerte, systematische Entwicklung abgelöst werden. Die ganze Region leidet unter den verderblichen Konsequenzen der Zersiedelung, unter zahlreichen Zufälligkeiten in der Bodennutzung, nicht zuletzt unter einer Übersteuerung des Baulandes, die sehr oft die Erstellung preiswerter Wohnungen verunmöglicht. Von Jahr zu Jahr nachteiliger wirkt sich die noch viel zu gering entwickelte interkantonale Partnerschaft aus. Dadurch werden in der ganzen Region im Wohnungswesen Missstände aller Art zementiert. Es ist zu hoffen, dass die interkantonalen Bemühungen auf dem Gebiet der Raumplanung bald zu einer Wende der unerfreulichen Entwicklung, vor allem zu einem gültigen Leitbild für eine dem Wohl aller dienende regionale Besiedlung führen.

Es darf erwartet werden, dass wir auch in der Basler Region an den Früchten der Existenz der Logis Suisse teilhaben werden. Das dürfte sich vor allem beim Erwerb von Land auswirken. Vom Bundesgesetz über die Wohnbauförderung, welches der Nationalrat in der diesjährigen Frühjahrssession in 1. Lesung bereits verabschiedet hat, erwarten wir einen deutlichen Impuls, um die nach wie vor bestehenden Engpässe in der Mittelbeschaffung überwinden zu können.

Eine Breitenentwicklung im skizzierten Sinne bedarf aber weiterer Mass-

nahmen. Flankierend ist im Rahmen der von verschiedenen Mitgliedern entworfenen und vom Vorstand einlässlich beratenen neuen Statuten die Namensgebung zu verstehen. «Bund Basler Wohngenossenschaften» ist zu eng gefasst und zu sehr auf den Stadt-Kanton zugeschnitten. Der neue Name «Bund nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften» (BNW) soll die regionale Bedeutung unserer Organisation nicht nur gegenüber beitriffsinteressierten Wohnbaugenossenschaften, sondern auch im Rahmen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen hervorheben.

Einen Impuls für den genossenschaftlichen Siedlungsbau versprechen wir uns im gleichen Zusammenhang von der von langer Hand vorbereiteten Ausstellung des Gewerbemuseums Basel im kommenden Spätherbst.

Vorstandstätigkeit

Der Vorstand bewältigte im Berichtsjahr an insgesamt sechs Sitzungen, einigen Besprechungen und einer Ausstellungsbesichtigung in Winterthur ausser den obenerwähnten Geschäften noch eine Fülle weiterer Aufgaben. Vor allem die Durchführung unserer Erhebung, die von einer Subkommission vorbereitet wurde, brachte dem Bearbeiter, Dr. W. Ruf, ein hohes Mass an Mühe. Die Enquête ging unter dem Titel «Der Bund Basler Wohngenossenschaften blickt nach innen» in einigen Exemplaren sämtlichen Mitgliedergenossenschaften zu. Die Enquête offenbarte eine Reihe von Tatsachen und Entwicklungen, die zu denken geben. Jeder Genossenschaftsvorstand wird guttun, die Feststellungen im Licht unserer generellen wohngenossenschaftlichen Zielsetzungen zu sehen.

Die den Vorstand beschäftigenden Aufgaben sind weitgehend auch in unserem Mitteilungsblatt «wohnen in der region» reflektiert. Dieses geht sämtlichen Genossenschaften mindestens in der Zahl der Vorstandsmitglieder zu und soll mithelfen, nicht nur über unsere entscheidenden Aufgaben zu orientieren, sondern auch zur aktiven Mitarbeit aller am genossenschaftlichen Wohnungswesen Interessierten anzuregen.

Abschliessend sei festgehalten: Unsere Marschroute ist vorgezeichnet. Im Zeichen weltweiter und vor kürzerer Zeit kaum erahnter Teuerung, welche sich im Bausektor nicht minder spürbar auswirkt, sollte das Postulat des preisgünstigen, gesicherten und von Kapitalinteressen unbeeinflussten Wohnungsbau, wie ihn der genossenschaftliche Wohnungsbau anzubieten hat, vermehrt auch in unserer Region an Bedeutung gewinnen können.