

Die Sektion Zürich meldet...

Objektyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **61 (1986)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **10.07.2024**

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.

Der Bund nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW)

Aus dem kleinen Setzling, der 1924 gepflanzt wurde, ist ein starker Baum geworden: Der BNW, der heute 113 Wohngenossenschaften mit 11272 Wohnungen umfasst. Im Mai fand die 60. ordentliche Generalversammlung statt.

Präsident Hp. Bertschmann konnte im grossen Safransaal 142 Delegierte begrüßen. Seit der BNW die Initiative zur Gründung des Wohnbaugenossenschaftsverbandes ergriffen hat, ist in Basel der genossenschaftliche Wohnungsbau wieder aktiviert worden. Die Beteiligung von rund 30 Wohngenossenschaften hat zunächst bewirkt, dass Genossenschaften als Bauträger neuer Wohnbauprojekte wieder in Erscheinung treten konnten. Auf dem alten Schlachthofareal sind 43 Wohnungen erstellt worden, die noch dieses Jahr bezogen werden können.

Die Leiterin der Geschäftsstelle, Frau M. Villwock, orientierte über die Tätigkeit im abgelaufenen Jahr. Als neues Mitglied des Vorstandes wurde Regierungsrat Karl Schnyder gewählt, und das Schiedsgericht mit Präsident Dr. iur. Peter F. Kugler, Advokat und Notar, wurde für eine weitere Amtsdauer bestätigt.

Zum Schluss der ordentlichen Traktanden, welche alle genehmigt wurden, fasste die Delegiertenversammlung eine Resolution folgenden Inhalts:

«Der Bund nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften, Dachorganisation von 116 Wohnbaugenossenschaften der Region Basel mit 11272 Wohnungen, unterstützt das Begehren des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, wonach die Banken ihre Hypothekenzinssätze senken sollten, wie dies die Versicherungsgesellschaften und Finanzinstitute angekündigt haben.

Der BNW vermerkt mit Bedauern, dass die Banken auf manchen Ersparnissen die Zinssätze erheblich zurückgenommen haben, bei den Hypotheken dagegen nicht. Es entstand da und dort der Eindruck, dass generell die Ersteller preisgünstiger Mietwohnungen gegenüber andern Investoren als Hypothekarschuldner eher im Nachteil sind. Dies beispielsweise im Vergleich zu den Erwerbenden von Eigenheimen, denen viele Banken Vorzugsbedingungen einräumen. Wir begrüßen dieses Entgegenkommen, müssen aber feststellen, dass für den ebenfalls sozial bedeutsamen gemeinnützigen Mietwohnungsbau keine vergleichbaren Erleichterungen gewährt werden. Um so mehr sind die Wohnbaugenossenschaften darauf angewiesen,

dass die Banken durch tiefe Hypothekenzinssätze dazu beitragen, optimale Rahmenbedingungen zu schaffen.»

Im Anschluss an die geschäftlichen Traktanden sprach Regierungsrat Karl Schnyder, Vorsteher des Polizeidepartementes, über Struktur und Aufbau des vielgestaltigen Departementes. Eine anschliessende Tonbildschau ergänzte seine Ausführungen. Den Anschluss des interessanten Abends bildete der Vortrag von J. Stürzinger, Chef der Sicherheitsabteilung des Departementes, der anhand zahlreicher Beispiele zeigte, wie man sich vor Verbrechen schützen kann.

Ferdinand Kugler

Winterthurer Baugenossenschaften weiterhin aktiv

An ihrer Generalversammlung im Juni 1986 wurden die Sektionsmitglieder durch Gemeinderat *Armin Schneebeli* mit der neuen Bauordnung der Stadt Winterthur bekanntgemacht. Im Sektionsvorstand, den nach wie vor *Balz Fitze* präsidiert, löst *Walter Raschle jun.*, Baugenossenschaft Allmend, den zurücktretenden *Rolf Wirth* ab. *Walter Raschle sen.* wurde als Nachfolger von *Karl Heuberger* als Mitglied der Kontrollstelle gewählt.

Das abgelaufene Jahr liess die Sektion Winterthur des SVW wieder um 35 Wohnungen anwachsen und auf einen Stand von 4213 Wohnungen kommen. Neueintritte: Wohnbaugenossenschaft Strehlgasse, Weisslingen, 13 Wohnungen, und Genossenschaft für Alterswohnungen, Lindau, 22 Wohnungen.

Die Heimstättengenossenschaft Winterthur konnte noch kurz vor Jahresende mit dem Aushub ihrer Überbauung am Sägeweg beginnen. Geplant sind 42 Wohnungen, die Juli bis Oktober 1987 bezugsbereit sein werden.

Die Auswertung der jährlichen Umfrage bei den angeschlossenen Genossenschaften über die Bautätigkeit im verflossenen Jahr zeigte wiederum grosse Aktivitäten auf. Im Berichtsjahr wurden in 98 Wohnungen die Küchen und Bäder umfassend saniert. Bei 22 Wohnungen konnten nachträglich Balkone angebracht werden.

Für 1986 sind erfreulicherweise eine ganze Fülle von Renovationsarbeiten auf dem Programm der Winterthurer Baugenossenschaften. In über 60 Wohnungen sollen die Küchen und teilweise die Bäder umfassend erneuert werden. Ins Gewicht fallen auch die vorgesehenen Fassadenrenovierungen und Erneuerungen aller Art, angefangen beim Fensterersatz über die Heizungsmodernisierung bis hin zur Isolation.

Es sind natürlich auch wiederum Neubauten geplant, und zwar für 1986 nicht weniger als 87 Einheiten. All diese Zahlen beweisen, dass die Winterthurer Baugenossenschaften sich auch weiterhin sehr aktiv betätigen.

Die Sektion Zürich meldet...

In einem Stadtkreis von Zürich sind drei Grundstücke mit drei Liegenschaften, die 20 Wohnungen enthalten, zu kaufen. Das Angebot ging auch an Baugenossenschaften. Die gesamte Kaufsumme beträgt 5,5 Mio. Franken, so lautete wenigstens die Offerte. Eine der Liegenschaften ist etwa 20 Jahre alt, die andere beiden 40. Bei der Verhandlung wurde gleich zu Beginn erwähnt, dass man mindestens 50000 Franken mehr bieten müsse, damit eine Chance bestehe, den Zuschlag zu erhalten. Die Mietzinse sind heute relativ hoch, sie betragen für 1-Zimmer-Wohnungen 620 Franken und für 3-Zimmer-Wohnungen 950 Franken bis 1100 Franken, ohne Nebenkosten.

Am Tag nach der ersten Kontaktnahme erhielt ein Interessent bereits ein Schreiben mit dem Hinweis, er solle 5,6 Mio. Franken bieten, der Zuschlag sei dann sicher. Die drei Liegenschaften selbst wurden mit zusammen 3,2 Mio. Franken eingesetzt, die Grundstückfläche von 2760 m² mit über 850 Franken pro m².

Eine Berechnung der so benötigten Mietzinse ergibt eine Verteuerung von über 60% der bisherigen Mietzinse, d.h. eine 1-Zimmer-Wohnung käme auf etwa 940 Franken, eine 3-Zimmer-Wohnung auf 1300 bzw. 1480 Franken zu stehen, wenn man eine nur einigermaßen vernünftige Bruttorendite erzielen will.

Auf den Kauf musste verzichtet werden, denn die zu investierenden Eigenmittel, bescheiden zu verzinsen oder sogar als zinslose Investition vorzunehmen, wären zu hoch. Die Belehnung seitens der Bank wäre bis höchstens 4 Mio. Franken möglich gewesen, so dass die aufzuwendenden Eigenmittel von rund 1,6 Mio. eine beträchtliche Eigenleistung ergeben hätten.

Bestimmt werden die drei Grundstücke trotzdem einen Käufer finden, und die verlangte Summe wird bezahlt werden. Zu bedauern sind dabei die heutigen Mieter, die mit der Zeit ganz gewaltige Mietzinserhöhungen in Kauf nehmen müssen. Dass die Verkäufer dieser Liegenschaften möglichst viel verdienen möchten, liegt in der Natur der Sache. Aber schliesslich werden solche Gewinne leider auf dem Buckel der Wohnungsmieter erzielt. H.M.