

Neue Perspektiven - neue Chancen

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **63 (1988)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105625>

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>

Neue Perspektiven in verschiedensten Richtungen vermittelte der Verbandstag des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen am 28. Mai 1988 in Bern. Rund 300 Tagungsteilnehmer und Gäste folgten den Referaten, die Möglichkeiten und Chancen für den gemeinnützigen Wohnungsbau aufzeigten.

Internationale Gäste

Der Verbandspräsident konnte eine illustre Gästeschar begrüßen. Vertreter des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Frankreich, Deutschland und Österreich waren ebenso erschienen wie Vertreter der Eidgenössischen Finanzverwaltung, der Banken und Verbände.

Der Verbandstag befasste sich, wie erwähnt, mit aktuellen Möglichkeiten und Chancen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dazu *Verbandspräsident Otto Nauer*:

«Mit günstigen Mietzinsen allein werden sich die Baugenossenschaften nicht auf dem Markt behaupten können. Zum genossenschaftlichen Wohnen gehört ebenso die menschliche Seite. So sind Dienstleistungen für einzelne Bewohnergruppen wie Mütter und Betagte zunehmend gefragt. Das Zusammenwirken von Mieterschaft und Verwaltung verdient unser volles Interesse. Schliesslich gilt es auch, den Standard der Genossenschaftswohnungen durch Renovationen anzuheben, damit sie konkurrenzfähig bleiben.» Eine Zusammenfassung des Begrüssungsreferates werden wir in unserer nächsten Ausgabe publizieren.

Leitbild für die Logis Suisse

Die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Logis Suisse SA wurde 1973 durch den SVW mitbegründet. Sie umfasst heute sechs regionale Tochtergesellschaften mit 1616 Wohnungen und mehreren laufenden Neubauvorhaben. Der Präsident des Verwaltungsrates, *Dr. E. Leemann*, stellte das neue Leitbild vor, das sich die Logis-Suisse-Gruppe gegeben hat. Im Leitartikel dieser Ausgabe fasst Dr. E. Leemann seine Ausführungen zusammen.

Chancen für ältere Wohnquartiere

Die Alltagsprobleme und -sorgen der Baugenossenschaft sind zahlreich. Mit



einem wichtigen Aspekt befassten sich die Referate über «Chancen für ältere Wohnquartiere».

Architekt Hans Reinhard, Bern, zeigte nicht nur Mängel der aus den fünfziger Jahren stammenden Grosssiedlung «Tscharnergut» in Bern auf. Vor allem ging er auf die inzwischen eingeleiteten Massnahmen zu ihrer Behebung ein. Eine grosszügige Nachbesserung älterer Wohnsiedlungen setzt allerdings voraus, dass die Bauträger, nicht weniger aber auch Bewohner und Behörden, gründlich umdenken.

Auch *Prof. P. Leemann*, Bülach, kam in seinem Referat über die gut zwanzigjährige Siedlung «Grüzelfeld» als einem weiteren Beispiel zum Schluss, dass aufwendige äussere Flickarbeiten alleine den heutigen Bedürfnissen zuwenig entgegenkommen. Notwendig ist vielmehr eine gleichzeitige Aufwertung der gesamten Anlage, indem zum Beispiel auch die Grundrisse und die Ausstattung der Wohnungen geändert werden.

Nutzung von Eisenbahn-Grundstücken

Die genossenschaftliche Neubautätigkeit wird zusehends dadurch gehemmt, dass kein erschwingliches Bauland mehr verfügbar ist. Weil auf dem Bodenmarkt jedes Mass verlorengegangen ist, müssen die Baugenossenschaften neue Wege finden. In diesem Zusammenhang orientierte *Hans Reinhard* über die Nutzung von Grundstücken der Eisenbahnen.

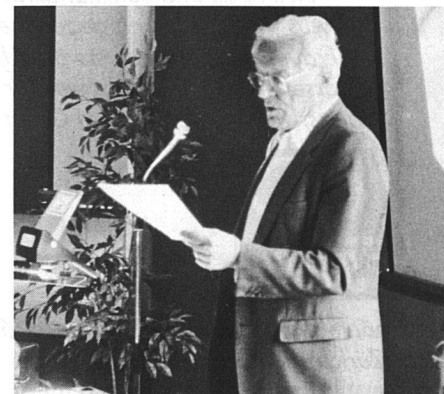
Der Referent ermunterte sowohl die

Von oben nach unten:

Randvoller Saal im Hotel Bern anlässlich des SVW-Verbandstages.

Prof. P. Leemann erläuterte seine Thesen zur Aufwertung älterer Wohnanlagen.

Architekt Hans Reinhard verlangte, dass bei der Nachbesserung älterer Wohnquartiere und der Nutzung von SBB-Grundstücken zu Wohnzwecken ein Umdenken der Bauträger, Ämter und Behörden stattfindet.





Oben: Verbandspräsident Otto Nauer und SVW-Geschäftsführer Dr. Fritz Nigg.

SBB wie auch die Wohnbaugenossenschaften, die enormen Werte und Möglichkeiten, die hier brachliegen, zu nutzen. Allein in der Region Bern, schätzt er, könnten theoretisch 800 000 m² schlecht- oder ungenutzte Flächen dem Wohnungsbau zugeführt werden. Dies wiederum ergäbe im Vollausbau eine Wohnfläche von rund 400 000 m², verkehrsmässig logischerweise gut erschlossen. Hans Reinhard schätzt weiter, dass *in der Praxis* in absehbarer Zeit auf diese Weise und auf zum Wohnen ausgesprochen geeigneten Flächen rund 2000 Wohnungen erstellt werden könnten. Dies bezieht sich, wie erwähnt, ausschliesslich auf die Region Bern.

Ganz ähnliche Möglichkeiten sind auch in den meisten anderen Regionen vorhanden. Ein konkretes Beispiel, HB Südwest mit 460 Wohnungen mitten in der Zürcher City, haben wir übrigens in der letzten Ausgabe dieser Zeitschrift ausführlich dargestellt. Mehr oder weniger konkrete Projekte existieren auch andernorts, zum Beispiel im Zusammenhang mit dem Basler Hauptbahnhof, dem Bahnhof Luzern, dem Bahnterrain entlang des Kanals in Thun, am Bahnhof Selnau der Sihltalbahn usw.

Alle diese und Dutzende andere Möglichkeiten für Wohn- und Arbeitsflächen auf SBB-Terrain könnten den Grundstückmarkt ganz wesentlich entlasten. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass diese Grundstücke nicht dem Meistbietenden abgegeben werden, sondern nach sozial und planerisch vernünftigen Aspekten in die richtigen Hände kommen. Ansätze dazu sind vorhanden. Sie müssen von den gemeinnützigen Bauträgern genutzt werden.

Ba-

Erhöhung der Unterhaltsquoten

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW stellte dem Bundesamt für Wohnungswesen sowie den mit der Überwachung der Mietpreisgestaltung für subventionierte Wohnungen betrauten kantonalen Departementen folgendes Schreiben zu:

*Förderung der Wohnbautätigkeit
Wohnbauaktionen I (1942) und III
(1947), sozialer Wohnungsbau
(1985) und Förderung des Wohnungsbaues (1965)
Erhöhung der Unterhaltsquoten*

Die Quote für Unterhalt, öffentliche Abgaben und Altersentwertung bei den Mietzinsen von Wohnungen, die im Rahmen verschiedener Aktionen vor der Einführung des Gesetzes von 1974 erstellt worden sind, wurde letztmals auf den 1. April 1985 erhöht. Im Rundschreiben des Bundesamtes für Wohnungswesen vom 14. März 1985 an die kantonalen Behörden wird angeführt, dass damit die Teuerung bis zum 1. Oktober 1984 ausgeglichen worden sei. In der Zwischenzeit ist die Teuerung bekanntlich weiter fortgeschritten.

Andererseits haben die Kreditinstitute die Sätze der Hypothekarzinsen zweimal um je ¼ Prozent gesenkt. Die zweite Senkung wird im Sommer 1988 wirksam werden. Damit stellt sich die Frage einer entsprechenden Reduktion der Mietzinse für die oben genannten Wohnungskategorien.

An Anbetracht der statistisch ermittelten Wohnbaukosten und der Eigentümerlasten genossenschaftlicher Wohnbauten vertritt der SVW die Auffassung, dass trotz der reduzierten Hypothekarzinsen eine generelle Senkung der Mietzinse der betreffenden Wohnungen kaufmännisch nicht zu vertreten wäre:

– Die Wohnbaukosten nach Zürcher Index haben sich allein vom 1. Oktober 1984 bis 1. Oktober 1987 um 8 Prozent auf 723,4 Punkte (Basis 1939) erhöht. Die ausgewiesenen Eigentümerlasten von rund 30 000 Genossenschaftswohnungen gemischten Alters stiegen von 1984 bis 1986 um 10,8 Prozent. Die Reparaturkosten allein nahmen in den zwei Jahren von 1984 bis 1986 ebenfalls um 10,8 Prozent zu, jene für die Verwaltung um 15 Prozent. Für weitere Angaben verweisen wir auf den Beitrag von Willi Morger, «Kostenmieten der Genossenschaften weiter im Aufwind», im «wohnen» Nr. 5/1988, S. 96 ff.

– Von den Aufwendungen der Wohnbaugenossenschaften entfallen nur knapp die Hälfte auf den Zinsaufwand und etwas mehr als die Hälfte auf alle übrigen Kostenarten. Durch die zweimalige Reduktion des Hypothekarzinsfußes, von 5,5 auf 5 Prozent, wird der Zinsaufwand um etwa 9 Prozent sinken. Dieser Einsparung steht ein Mehraufwand bei allen anderen Kosten in der Höhe von 8 Prozent (Baukostenindex) bis 10,8 Prozent (gesamte Eigentümerlasten) gegenüber. Dabei ist hier die Kostenentwicklung nur bis Ende 1986 bzw. Oktober 1987 berücksichtigt. Aufgrund der aktuellen Situation berechnet, zu der statistische Angaben vorläufig noch fehlen, wäre die Zunahme dieser Eigentümerlasten sogar deutlich höher.

Die meisten Baugenossenschaften sind darauf angewiesen, dass ihre Mieterträge zumindest auf der heutigen Höhe bleiben. Die bei den Hypothekarzinsen eingesparten Mittel können so für andere, gestiegene Aufwendungen verwendet werden. Sobald die Rechnungsergebnisse für das Jahr 1987 ausgewertet und die Baukostenindizes für 1988 bekannt sind, wird der SVW prüfen, in welchem Ausmass eine förmliche Erhöhung der Quote erforderlich scheint. Er wird dann so rasch als möglich eine entsprechende Eingabe verfassen. Einstweilen bitten wir Sie, den von Ihnen kontrollierten Baugenossenschaften zu erlauben, die bisherigen Mietzinse ohne Abschlag beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen
Schweiz. Verband für Wohnungswesen