

Wohnen in der Regio

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **65 (1990)**

Heft 6: **Verbandstag**

PDF erstellt am: **16.08.2024**

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.



Guter Verlauf der Generalversammlung des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften am 24. April 1990

Erstmals wurden die Mitgliedgenossenschaften des BNW zu ihrer Generalversammlung ins Restaurant «Rhyark» in unmittelbarer Nähe der WGN-Liegenenschaften eingeladen. Sie folgten dieser Einladung erfreulicherweise recht zahlreich, so dass im grossen Saal dieses modernen Versammlungslokals der Platz knapp wurde. 56 Genossenschaften mit meist mehreren Delegierten bekundeten ihr Interesse an der Verbandsarbeit.

Unter der Leitung von *Hanspeter Bertschmann* konnten die ordentlichen Traktanden speditiv durchgearbeitet werden. Der *Jahresbericht* bot einzelnen Delegierten Anlass, sich näher über gewisse in Behandlung befindende Geschäfte informieren zu lassen. In die im Gange befindliche Verkabelung von Basel sollte auch das System CATV als Konkurrenzlösung in Betracht gezogen werden.

Berechtigterweise vorgebrachte Bedenken zur *Jahresrechnung 1989* sowie zur zurückhaltenden Abschreibungspraxis des Vorstandes konnten aus der Situation heraus beantwortet und geklärt werden. Dabei wurde deutlich, dass es im Bestreben des Vorstandes liegt, allmählich wieder zu positiven Abschlüssen zu gelangen. Bei der *Wahl des Vorstandes* sowie des *Schiedsgerichtes* ergaben sich keine Mutationen. Der Vorstand mit *Hanspeter Bertschmann* an der Spitze wurde in seiner bisherigen Zusammensetzung für

eine weitere Amtsdauer bestätigt, und das Schiedsgericht mit *Dr. iur. Peter Kugler* als Vorsitzendem wurde einstimmig wiedergewählt. Auf grosses Interesse stiess das *Referat von Dr. Fritz Nigg*, Geschäftsführer des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, über *Mietzinsgestaltung in gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften*.

Seinen Ausführungen war zu entnehmen: Es bestehen vier Varianten zur Festlegung von Mietzinsen: missbräuchlich, marktüblich, mässig und unzureichend. Das Spektrum für die Wohngenossenschaften dürfte sich im Bereiche marktüblich und mässig bewegen. Die Gefahr, dass unzureichende Mietzinse schliesslich zum Abbruch ganzer Wohnsiedlungen, verbunden mit der Kündigung aller Mietverträge, führen, sei nicht von der Hand zu weisen, wobei er auf ein aktuelles Beispiel hinwies. Deshalb ist es unerlässlich, dass auch die Genossenschaften nach Werterhaltung ihrer Liegenschaften trachten müssen. Der dauernden Pflege der Bausubstanz ist daher alle Beachtung zu schenken. Genügend grosse Rückstellungen für die im Verlauf der Jahrzehnte sich einstellenden Sanierungen sind nur mit ausreichend kalkulierten Mietzinsen zu verkraften.

Wer mit zu niedrigen Mietzinsen sowie unter Einbezug von Abschreibungen und Rückstellungen Verluste in Kauf nimmt, leistet den Mietern keinen guten Dienst. Schade, dass der vorgerückten Zeit wegen der Referent seine instruktiven Ausführungen stark straffen musste und auch eine Diskussion, von manchen gewünscht, nicht mehr stattfinden konnte.

Tips für das Vorgehen bei Mietzinsanpassungen

1. Frühzeitige Vororientierung an Versammlungen oder mit Rundschreiben (fakultativ, rechtlich unerheblich).
2. Schriftliche Mitteilung an Mieter mit Angabe von Grund und Betrag; Inkrafttreten (nur auf Kündigungsfrist).
3. Abklären, ob amtliches Formular vorgeschrieben ist.
4. Adressiert an Mieter (für Ehegatten nicht separat).
5. Versandtermin: entsprechend Kündigungsfrist +20 Tage.
6. Einschreiben: nur wenn Beweismittel benötigt wird.
7. Nicht abgeholte eingeschriebene Mitteilungen ungeöffnet aufbewahren (Beweismittel). An Mieter Kopie mit normaler Post.

Der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest berichtet

Der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest (WGN) ist aus der Startphase herausgetreten. Seine drei Wohnhäuser mit 44 Wohnungen am St. Johanns-Parkweg sind abgerechnet. Wie bekannt, befasst er sich bereits seit einiger Zeit mit weiteren Projekten für Wohnungsbauten auf dem Areal Luzernerring-Burgfelderstrasse, die demnächst in Angriff genommen werden sollen.

Wie sehr aber unsere Wohnbaupolitik an Finanzierungsmängeln leidet, zeigt, dass etlichen Mietern der Wohnungen am St. Johanns-Parkweg die Kantons- und Bundessubventionen wegen «Einkommensüberschreitung» gekürzt wurden. Deshalb erwachsen ihnen Mehrbelastungen, die ihr Haushaltsbudget in Frage stellen.

Auch wenn berücksichtigt wird, dass Festhypotheken zu 5 Prozent bis Ende 1992 die Kapitalkosten günstig beeinflussen und durch eine bemerkenswerte Unterschreitung des Baukosten-Voranschlages bisher auf Mietzinsaufschläge verzichtet

Richtwerte für orts- und quartierübliche Mieten in der Stadt Basel (Schlichtungsstelle, Werte für 1989)

3 1/2-Zimmer-Wohnung zu 70 m² Nettowohnfläche inkl. 1/2 Balkon

Standard	Baujahr		
	1946-1960	1961-1970	1971-1980
Normalkomfort entsprechend Baujahr	640.-	700.-	820.-
Hoher Komfort bzw. renoviert	760.-	820.-	875.-
Bester Komfort	820.-	875.-	935.-

(Diese Tabelle ergänzt die zum Referat «Mietzinskalkulation» von Dr. F. Nigg abgegebenen schriftlichen Unterlagen.)

Bezugsrecht

Senden Sie uns bitte Ihre Dokumentation

- Gruppe
- Bauleistungen
- Immobilien & Verwaltungen
- Management
- Küchenbau

Name _____
Strasse _____
PLZ/Ort _____

**Koordinierte
Bauleistungen
aus fach-
kundiger
Hand**

renoplan



Bau- leistungen

Standortanalysen und
Machbarkeitsstudien.
Planung, Projektierung und
Ausführung von Wohn-,
Industrie- und Gewerbe-
bauten.

Planmässige Renovations-
konzepte für Wohn- und
Zweckbauten.

Erstellen von Entschei-
dungsgrundlagen für die
Mietzins- und Renditenbe-
rechnung.

Ausarbeiten von energie-
sparenden Grundlagen für
systematische und gezielte
Altbausanierungen.

Entwicklung von Bauele-
menten.

Kooperation mit Firmen,
die Fertiglösungen rationell
und kostengünstig einbrin-
gen können.

Immobilien & Verwaltungen

Übernahme der Portefeuil-
le-Betreuung für institutio-
nelle Anleger.

Langfristige Portefeuille-
Rentabilisierung.

Investitionsanalysen.

Marktorientierte Liegen-
schaftsverwaltung und in-
dividueller Wohnungsser-
vice.

EDV-unterstützte Objekt-
datei für Miete und Kauf
von Einfamilienhäusern,
Wohnungen, Büroflächen
und Ladenlokalitäten.

Vermietung und Verkauf
von Objekten.

Mitgliedschaft beim SVIT.

Küchenbau

Optimierte Küchenplanung
für Neubauten und Um-
bauten sowie Apparate-Er-
satz.

Ausführung von Einzel-
und Serienküchen nach
den Wünschen der Bau-
herrschaften unter Berück-
sichtigung der funktionalen
Arbeitsergonomie.

Apparatelieferungen für
den gehobenen Standard-
bereich.

Speditive Abwicklung von
Planung und Realisation
dank modernstem CAD-
Einsatz.

Management

Gesellschaft mit dem Ziel
der Koordination der zen-
tralen Dienste wie EDV,
Finanz, interne und exter-
ne Schulungen, Öffentlich-
keitsarbeit und Beratungen
innerhalb der Firmen-
gruppe.

Eigenentwicklungen und
Adaptionen branchenspe-
zifischer EDV-Programme.
Akquisitionen für die ge-
samte Gruppe.

Renoplan Management AG

Fabrikmattenweg 2
4144 Arlesheim
Tel. 061 7019491
Fax 061 7019493

Renoplan Küchen

Lehenmattstrasse 140
4028 Basel
Tel. 061 3122088
Fax 061 3122007

Renoplan Immobilien + Verwaltungen AG

Lehenmattstrasse 140
4028 Basel
Tel. 061 3113211
Fax 061 3122007

Renoplan + Partner Nordwest AG

Fabrikmattenweg 2
4144 Arlesheim
Tel. 061 7019494
Fax 061 7019493



BfR - Büro für Renovationen AG

Clarastrasse 12 / 4058 Basel
Tel. 061 6919500 / Fax 061 6919501

Renoplan + Partner Luzern AG

Panoramapark / Rüeeggisingerstrasse 27
6020 Emmenbrücke
Tel. 041 558755 / Fax 041 558770

Renoplan + Partner Wiedlisbach AG

Kirchgasse 16 / 4537 Wiedlisbach
Tel. 065 763574 / Fax 065 763849

werden konnte, so ist doch auch in Be-
tracht zu ziehen, dass im laufenden Jahr
erstmals ein Aufschlag von 6 Prozent
gemäss den Bestimmungen des WEG
vorgenommen werden muss.

Die ursprüngliche Absicht des WGN, in
gemeinsamem Vorgehen Wohnbauten
zu erstellen, diese dann ändern gemein-
nützigen Bauträgern abzugeben, um mit
dem freiwerdenden Kapital wieder neue
Familienwohnungen zu erstellen, hat
aber nach wie vor ihre Berechtigung.

Die *Erfolgsrechnung* per 1989 schliesst
bei Erträgen von 896 777 Franken und
Aufwendungen in der Höhe von
859 904 Franken mit einem Ertragsüber-
schuss von 36 873 Franken ab.

Das Anteilscheinkapital wird mit 4 Pro-
zent verzinst. Abschreibungen sind in der
Höhe von 113 866 Franken vorgenom-
men worden. Zusammen mit dem Ge-
winnvortrag aus dem Vorjahr ergibt sich
ein verfügbarer Gewinn von 83 482
Franken, wovon nach Einlage in die Re-
serven und in den Erneuerungsfonds
9792 Franken zum Vortrag auf neue
Rechnung beantragt wurden.



Die Leitung der Generalversammlung forderte von BNW-Präsident Hanspeter Bertschmann (rechts) einiges an Geschick und Humor. Neben dem Präsidenten die Vorstandsmitglieder Guido Brianti (Mitte) und Hans Ruedy Grünenfelder.

Informationen des Bundes Nordwest-
schweizerischer Wohngenossenscha-
ften BNW. Redaktion: René Arber