

# Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **79 (2004)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **05.07.2024**

## **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.



Jetzt nutzt auch die Baugenossenschaft Röntgenhof eine Gelegenheit zum Liegenschaftskauf

Die Baugenossenschaft Röntgenhof nutzt die gute Gelegenheit: Sie erwirbt 210 Wohnungen in dieser Zentrumsüberbauung in Regensdorf. Alle drei Hochhäuser sind nun im Besitz von Genossenschaften: Das eine gehört seit längerem der Habitat, die beiden anderen zählen neu zum Bestand der Genossenschaft Röntgenhof.

## Rasanten Wachstum

Nach den Genossenschaften ABZ und Zurlinden ist nun auch die Baugenossenschaft Röntgenhof auf dem Liegenschaftsmarkt aktiv geworden: Ihre Mitglieder genehmigten mit grosser Mehrheit den Erwerb einer Überbauung mit 210 Wohnungen in Regensdorf. Damit haben die Zürcher Baugenossenschaften im vergangenen Jahr 1000 Wohnungen dazugekauft.

**VON JÜRIG ZULLIGER** ■ Bereits im letzten Sommer erwarben zwei Baugenossenschaften in bedeutendem Umfang bestehende Liegenschaften: Die ABZ kaufte in Horgen 553 und die Zurlinden in Zürich-Leimbach 162 Wohnungen, beide von institutionellen Anlegern. Zur Stärkung des Marktanteils der gemeinnützigen Bauträger trugen noch etliche andere Genossenschaften bei, indem sie einzelne Mehrfamilienhäuser kauften. Nun leistet auch die Baugenossenschaft Röntgenhof einen bedeutenden Beitrag: Sie erwirbt in Regensdorf ZH eine Überbauung mit insgesamt 210 Wohnungen. Damit dürften Zürcher Baugenossenschaften im Jahr 2003 insgesamt etwa 1000 Wohneinheiten gekauft haben.

**ZENTRALE LAGE.** Verkäuferin der Regensdorfer Siedlung ist die Versicherungsgesellschaft Winterthur Leben. Der konkrete Anlass für den Verkauf ist nicht bekannt. Ruedi Steiner, Sprecher der Winterthur Group, sagt lediglich: «Es handelt sich um einen normalen Geschäftsvorgang. Die Transaktion ist Teil unseres aktiven Portfoliomanagements, wozu eben auch Zu- und Verkäufe gehören.» Die Siedlung ist 1973 erstellt worden und besteht aus zwei Wohnblöcken mit vier Hauseingängen und zwei Hochhäusern. Die beiden Hochhäuser zählen 18 Stockwerke. Das Schwergewicht liegt bei den 3½-Zimmerwohnungen, es zählen aber auch einige

grossflächige Wohnungen dazu, 26 Einheiten verfügen über mindestens fünfzehn Zimmer, darunter sind auch einige sehr attraktive Attika-Wohnungen. Die Siedlung befindet sich an zentrale Lage, direkt neben dem Einkaufszentrum Regensdorf. Das dritte Hochhaus der Zentrumsüberbauung ist im Besitz der Genossenschaft Habitat, die den Kontakt zwischen Verkäufer- und Käuferseite hergestellt hat.

**GUTE GELEGENHEIT.** Das Geschäft fand an der ausserordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Röntgenhof im Dezember eine sehr klare Zustimmung: 84 der anwesenden 99 Mitglieder stimmten dem Kauf zu. Der Vorstand argumentierte zum einen mit dem guten Zustand der Überbauung. Peter Bauer, Leiter Bauten, sagte: «Die Überbauung macht einen sehr sauberen, freundlichen Eindruck.» Der Innenausbau sei auf hohem Niveau. Die Fassaden sind in gutem Zustand, Küchen und die meisten Fenster hat die frühere Besitzerin bereits renoviert. Alle Liegenschaften sind voll vermietet und weisen langjährige Mietverhältnisse auf. Kassier Otto Buchmeier legte vor allem Wert auf die Feststellung, dass der Kauf die Mitglieder «nicht einen einzigen Rappen Subvention aus den übrigen Mieteinnahmen» koste: «Die Investition von 40 Millionen ist selbsttragend», erklärte er vor der General-

versammlung. Den Preis von 188 000 Franken pro Wohneinheit bezeichnete er als ein gutes Angebot für fast neuwertige Objekte. Die Finanzierung ist laut Buchmeier kein Problem, denn es lägen Zusagen von zwei Banken vor. 30 Millionen will sich die Genossenschaft als Fremdkapital von Banken beschaffen und 10 Millionen als Eigenkapital beziehungsweise durch die Aufstockung bestehender Hypotheken einsetzen.

**WACHSTUM JA ODER NEIN?** In der Diskussion wurden Fragen über den baulichen Zustand und allfällige Sanierungen laut, ein Mieter stellte auch die Grundsatzfrage nach Sinn und Zweck des Wachstums. Darauf entgegnete Otto Buchmeier: «Wann hätte denn die Baugenossenschaft das Wachstum beenden sollen – vor oder nach dem Bau Ihrer Wohnung?» – Der Präsident Hansjörg Loosli meinte zusammenfassend, dass es sich um typische Göhner-Bauten mit guten und schönen Wohnungen handle. Ziel der Genossenschaft sei es, dass alle neu dazukommenden Mieter Mitglieder der Genossenschaft würden und Anteilscheinkapital zeichnen. Die Genossenschaft Röntgenhof besitzt bis anhin gut 1100 Wohnungen in Stadt und Agglomeration Zürich. Mit dem Kauf in Regensdorf wird sie ihren Bestand um etwa einen Fünftel erweitern, was auch eine personelle Aufstockung auf der Geschäftsstelle bedingt. ☺

