

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 57 (1982)
Heft: 2

Vereinsnachrichten: Die Sektion Zürich meldet...

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

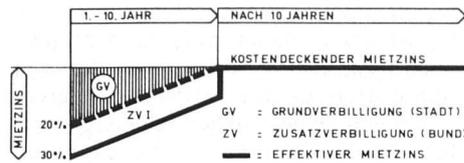
Download PDF: 20.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Stadt St. Gallen erreicht werden. Die städtischen Beiträge werden aufgrund des kostendeckenden Mietzinses bei der Fertigstellung der Wohnungen so bemessen, dass der Mietzins im ersten Jahr um weitere 20 Prozent reduziert wird. Mit der Leistung des Bundes ergibt sich somit eine Reduktion des anfänglichen Mietzinses um insgesamt 30 Prozent: Ein Mieter, der eigentlich 1000 Franken für seine Wohnung berappen müsste, muss noch 700 Franken bezahlen.

In den folgenden Jahren werden die städtischen Beiträge schrittweise ge-

senkt, und der Vermieter darf den Mietzins jedes Jahr um drei Prozent erhöhen, bis nach zehn Jahren der kostendeckende Mietzins erreicht ist und die städtischen Zahlungen aufhören. Das System kann grafisch dargestellt werden:



Zwischen Hoffnung und Skepsis

Ich frage mich, wie diese Wohnbauförderungsaktion wohl anlaufen wird. Verschiedene Baugenossenschaften haben Interesse am Bau von neuen Wohnungen bekundet, allerdings mit Vorbehalten. Einige wollten kein Baurecht eingehen, sondern den Boden von der Stadt erwerben. Andere zweifeln an dem von der Stadt ausgeschriebenen und verbindlichen Projektwettbewerb, der eine grosse bauverzögernde Wirkung hat. Das Bauen nach den Bundesvorschriften mit Isolationswerten, Vorschriften über Raumgrössen usw. ist nicht billig. Nicht jede Genossenschaft schätzt das Dreinreden des Staates und die bindende Mietzinskontrolle. Fragen sind offen in bezug auf das Verkraften des Mietzinses für den künftigen Genossenschaftler. Man nimmt an, dass eine 4½-Zimmer-Neubauwohnung unverbilligt netto etwa 1200 Franken pro Monat kosten dürfte. Mit den Subventionen von Bund und Stadt ergibt dies 840 Franken zuzüglich Nebenkosten von rund 140 Franken, somit brutto knapp unter 1000 Franken im Monat. Ob dieser Anfangsmietzins, der sich jährlich um drei Prozent erhöht (hinzu kämen teuerungsbefindete Erhöhungen, zum Beispiel infolge Hypothekarzinsanhebungen), von einem Mieter mit bescheidenem Einkommen verkraftet werden kann?

Die Baugenossenschaft muss sich aber auch überlegen, was sie mit den neuen Wohnungen macht, welche beim Fehlen von Anwärtern nicht subventioniert, sondern nur frei vermietet werden können. Der monatliche Bruttomietzins von 1340 Franken für eine normale 4½-Zimmer-Wohnung ohne speziellen Luxus scheint dann doch ziemlich hoch zu sein. Ungeklärt ist noch die Frage, ob eine Baugenossenschaft die Grundverbilligung anstelle von der Stadt vom Bund verlangen könnte, falls ein Mieter die Bedingungen der Stadt nicht erfüllt. Hier muss man wissen, dass die Stadt die Zuschüsse der Grundverbilligung im Gegensatz zum Bund schenkt. Dafür schreibt sie aber die Einkommensgrenze und minimal ein Kind vor. All das verlangt aber der Bund nicht, wenn er eine Wohnung gemäss WEG grundverbilligt. Diese kann ein Arbeiter oder ein Direktor zum verbilligten Preis mieten.

Die Stadt St. Gallen will eine gezielte Mietzinsverbilligung machen und nicht nach dem bekannten «Giesskannenprinzip» handeln. Bei ihr bekommt nur eine verbilligte Wohnung, wer ihrer wirklich bedarf. Dieses Prinzip ist richtig. Ich bin gespannt, wie sich dieses meines Wissens gesamtschweizerisch erstmalige Art der Wohnbauförderung anlässt. Wenn man weiss, dass das WEG in unserer Gegend nicht allzuoft benutzt wird, ist man vielleicht zu etwas Skepsis geneigt. A. M.

Mietpreise für Neuwohnungen um 40 bis 50 Prozent gesenkt werden. Dies soll den Mangel an grösseren, preisgünstigen Wohnungen vermindern. Delamuraz rief Banken, Finanzinstitute und Immobiliengeschäfte auf, den Staat bei seinen Bemühungen zu unterstützen.

Basel: Förderung von Wohnungserneuerungen

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat ein Gesetz zur Förderung von Wohnungserneuerungen verabschiedet. Der Zweck dieses Erlasses soll aus Mitteln des Kantons allein oder mit allfälligen Beihilfen des Bundes erreicht werden. Nach dem Willen des Parlamentes soll das Gesetz auch für die Rückumwandlung von Büros und gewerblich genutzten Räumen in Wohnungen gelten. Es ist auf insgesamt 1500 Wohnungen, höchstens aber 300 pro Jahr, beschränkt.

Die Beihilfen des Kantons werden als Kapitalzinszuschüsse für den sozialen Wohnungsbau, als einmalige Beiträge für den allgemeinen Wohnungsbau sowie in Form von Verbürgungen von Grundpfanddarlehen gewährt. Die Zuschüsse an den Kapitalzins betragen 4 Prozent, können aber für Alters- und Invalidenwohnungen sowie für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern, solange sie von kinderreichen Familien oder von Personen in Ausbildung belegt sind, bis auf 6 Prozent steigen. Grundsätzlich sind diese Zuschüsse auf zehn Jahre begrenzt, doch kann diese Dauer nötigenfalls verdoppelt werden.

Die einmaligen Subventionen betragen höchstens 20 Prozent der jeweils anrechenbaren Erneuerungskosten. Sie können auf 25 Prozent erhöht werden, falls sich sonst unverhältnismässig hohe Mietzinse ergäben und sofern es sich um Familienwohnungen von mindestens vier Zimmern handelt.

Die Sektion Zürich meldet...

In der letzten Ausgabe von «das Wohnen» wurde in einem Artikel über die Benutzung privater Waschautomaten in Mietwohnungen unter anderem auch auf Schadenfälle und die Haftung hingewiesen.

Auch Baugenossenschaften werden immer wieder vor die Situation gestellt, dass Reparaturen vorgenommen werden müssen, welche in keinem Zusammenhang mit einer normalen Abnutzung stehen.

Nehmen wir ein konkretes Beispiel: Im Büchlein «Mietrecht im Alltag» von

Massnahmen gegen Wohnungsnot in der Waadt

Mit fünf Millionen Franken und zahlreichen begleitenden Massnahmen will der Kanton Waadt die grassierende Wohnungsnot bekämpfen. Bis 1984 sollen rund 3000 Wohnungen errichtet oder renoviert werden. Damit wollen die Be-

hörden wieder ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erzielen.

Der Chef des Waadtländer Departements für Landwirtschaft, Industrie und Handel, Staatsrat Jean-Pascal Delamuraz, kündigte an, der Kanton werde beim Ankauf von Grundstücken behilflich sein, Garantien auf Hypothekendarlehen geben, Zinsreduktionen und Finanzierungshilfen gewähren. Dank solchen Massnahmen können die ursprünglichen

Rechtsanwalt Beat Meyer, Mieterverband Zürich, wird für Parkett versiegelt eine Lebensdauer von 40 Jahren erwähnt. Dies bedeutet, dass bei einem Wohnungswechsel der Zustand des Bodens im Verhältnis zur «Lebensdauer» abgeschätzt werden kann. Viele versiegelte Parkettböden sind jedoch auch nach 20 oder 30 Jahren in einem einwandfreien Zustand anzutreffen und geben zu keinen Beanstandungen Anlass. Problematisch wird es jedoch, wenn ein derartiger Boden durch irgendwelche Einflüsse sehr stark beschädigt oder sogar bösartig zerstört wird. Natürlich wird der Mieter (oder Verursacher) zur Verantwortung gezogen und werden die Kosten ihm belastet.

Besitzt er eine private Haftpflichtversicherung, wird in den meisten Fällen die Diskussion losgehen, was durch diese zu bezahlen ist.

Nehmen wir an, der Parkettboden ist durch auslaufendes Wasser beschädigt worden, was ja in Kleinwohnungen mit einer Kochnische möglich ist, dann wird sofort seitens der Versicherung darauf hingewiesen, dass der Liegenschaftbesitzer in unserem Fall gegen $\frac{1}{4}$ der Kosten zu übernehmen hat. Obwohl es sich hier nicht um einen Abnutzungsfall handelt, ist man nicht bereit, die Reparaturkosten voll zu übernehmen. In einem konkreten Fall bezahlte die Versicherung «entgegenkommenderweise» die Hälfte der entstandenen Kosten. Vielleicht ist es vorteilhaft, wenn man nicht mehr so ohne weiteres bereit ist, bei Schäden, die nicht mit einer normalen Abnutzung zu tun haben, einen Teil zu übernehmen. Wir stellen fest, dass oft das Mieterverhalten auch hier eine grosse Rolle spielen kann und dass Reparaturen in älteren Liegenschaften ein mehrfaches der seinerzeitigen Kosten ausmachen können.

Einen Sonderfall dürften die Tapeten darstellen. Wenn diese durch Kinder beschädigt werden, kann man sich wirklich auf den Standpunkt stellen, dass vor einer normalen Erneuerung nichts gemacht wird, ausser, der Mieter ist bereit, seinen Anteil zu leisten oder auf seine Kosten eine vorzeitige Renovation vorzunehmen. Wenn jedoch nach wenigen Jahren eine Wohnung gewechselt wird und der ausziehende Mieter die Wände

mit Ölfarbe in abstrakte Landschaften verwandelt hat, dürfte es klar sein, dass dies keine normale Abnutzung bedeutet, sondern als aussergewöhnlich zu betrachten und auch zu bezahlen ist. Löcher im Linoleum sind ebenfalls keine Abnutzung. Sie entstanden durch irgendwelche mechanische Einflüsse und hier wie beim zusammenschlagenen Lava-Bo ist der Schaden voll zu berappen, auch wenn die Versicherungen dagegen opponieren. Es wäre andererseits begreiflich, wenn sie bei solchen Fällen schliesslich auf den Verursacher zurückgreifen würden – was wieder zur grösseren Rücksichtnahme in einer Wohnung führen könnte.

Genossenschafts-Chronik

Die Gemeindeversammlung *Lufingen* hat am Donnerstag nach längerer Diskussion mit 33 gegen 9 Stimmen einem Vertrag zugestimmt, wonach die Politische Gemeinde der *Wohnbaugenossenschaft Lufingen* ein 1600 Quadratmeter grosses Grundstück an der Pfarrhausstrasse im Baurecht auf 80 Jahre zur Verfügung stellt. Ein Rückweisungsantrag mit dem Auftrag, bis zum Abschluss des Quartierplanverfahrens zuzuwarten, wurde abgelehnt.

Die *Familienheim-Genossenschaft Zürich* beabsichtigt, im Gebiet zwischen der Schweighofstrasse und dem privaten Maierisliweg unter den bestehenden Hausgärten eine *unterirdische Sammelgarage* mit 147 Einstellplätzen zu erstellen. Der Stadtrat hat beschlossen, zu Lasten des Ausgleichsfonds der Parkuhrenrechnung unter Bedingungen und Auflagen einen Beitrag von 540 000 Franken auszurichten.

100 Wohnungen sowie die Treppenhäuser und Fassaden der 9. Etappe hat die *Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal, Zürich*, kürzlich erneuert. Die Umbauarbeiten in den Wohnungen (Küche, Bad/WC) sind nun abgeschlossen. Die Bauetappe hat durch die Modernisierung ausserordentlich gewonnen. Die gesamten Kosten betragen gegen 3,5 Millionen Franken.

Die *Gleichstellung von Mann und Frau* bei der Vermietung subventionierter Wohnungen hatten die Kantonsräte R. Krämer und F. Bucher verlangt (vgl. Das Wohnen 12/1981). Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat in der Folge die Verordnung über die Förderung des Wohnungsbaus in dem Sinne erweitert, dass in Zukunft auch die Wohnsitzdauer der Ehefrau im Kanton Zürich an die Karenzfrist von zwei Jahren angerechnet wird, die verstreichen muss, bis der Bezug einer subventionierten Wohnung gestattet ist.

Ein internes Mitteilungsblatt mit dem Titel «EBG-Kurier» wird die *Eisenbahner-Baugenossenschaft Basel* herausgeben. Die erste, auch graphisch sehr ansprechende Nummer ist soeben erschienen.

Genossenschaftsfahne

In letzter Zeit sieht man dieses stolze Symbol leider immer weniger. Es ist offenbar mancherorts in Vergessenheit geraten – zu Unrecht! Möglicherweise liegt ein weiterer Grund darin, dass es schwierig geworden ist, für beschädigte Fahnen Ersatz zu finden.

Das Zentralsekretariat SVW hat sich umgesehen und kann, eine Mindestbeteiligung vorausgesetzt, in Zusammenarbeit mit einer Fahnenstickerei die regenbogenfarbige Genossenschaftsfahne beschaffen:

Format 2x2 m, echtfarbig, quer gestreift, mit Gurte, Seil und Karabinerhaken, Preis total Fr. 480.-.

Senden Sie Ihre Bestellung vor dem 31. März.

Wenden Sie sich für Bestellungen und weitere Auskünfte an das Zentralsekretariat SVW, Telefon 01/362 42 40.



Ihr Elektriker

Otto Ramseier AG

Licht · Kraft · Telefon

8004 Zürich
Telefon 01/242 44 44