

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 58 (1983)
Heft: 4

Vereinsnachrichten: Die Sektion Zürich meldet...

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

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

Wohnungsbau in Basel: Schritt in die Zukunft

Die Wiederbelebung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Gebiet von Basel stand im Mittelpunkt einer Präsidentenkonferenz des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW), die am 1. März in Basel stattfand.

Die Behörden des Kantons Basel-Stadt haben aufgrund einer Eingabe des BNW eine Spezialkommission gebildet, die sich mit Fragen des Wohnungsbaus befasst. Ebenfalls als Teilerfolg der Basler Sektion des SVW wertete ihr Präsident H.P. Bertschmann in seinen Ausführungen an der Konferenz, dass die Wohnbauhilfe des Kantons kürzlich auch auf Renovationen ausgedehnt worden ist. Nun sei es aber an den Basler Wohngenossenschaften selbst, wieder einen aktiven Beitrag zur Linderung des Mangels an preisgünstigen Familienwohnungen zu leisten.

Dr. W. Ruf orientierte die versammelten Genossenschafter, dass vorerst der Bedarf an Familienwohnungen auf Stadtgebiet näher abgeklärt werden solle. Der BNW will dazu eine breit angelegte Erhebung durchführen. Allerdings will er sich nicht mit einer Analyse begnügen.

In Basel wie in allen anderen Städten sind die Baulandreserven nahezu aufgebraucht. Die genossenschaftliche Tätigkeit wird daher in zwei Stossrichtungen zielen. Einerseits geht es darum, dass das noch vorhandene Land den Genossenschaften auch tatsächlich zur Verfügung steht – und dass sie davon effektiv Gebrauch machen, indem sie den Mut zum Bauen aufbringen. Andererseits werden nach der Ansicht von Dr. W. Ruf die Genossenschaften vermehrt bestehende Wohnliegenschaften zu einem vernünftigen Preis zu kaufen versuchen. Der Kanton Basel-Land verfügt zurzeit kaum über Möglichkeiten, den Wohnungsbau aus eigenen Kräften zu fördern. Er hat kürzlich eine Expertenkommission eingesetzt, die wirksame Massnahmen vorschlagen soll. M. Baumann, Vertreter des BNW in dieser Kommission, und D. Wronsky orientierten kurz darüber.

Ein Genossenschaftsverband als Bauträger

Das Hauptanliegen des BNW-Vorstandes stellte E. Matter vor. Man könne nicht behaupten, die nordwestschweizerischen Wohngenossenschaften seien nicht mehr aktiv. Sie hätten schliesslich nicht nur 11 000 Wohnungen gebaut, sondern verwalteten sie auch in vorbildlicher Weise. Aber sie hätten seit einigen Jahren aufgehört, neu zu bauen.

Der BNW-Vorstand hat ein eigentliches Programm aufgestellt, um die Bedeutung der Genossenschaften als Bauträger aufzuwerten. Aus diesem «Paket», das im «wohnen» Nr. 6/1982 beschrieben worden ist, hat der Vorstand einen Vorschlag besonders intensiv weiterverfolgt. Es geht, kurz gesagt, um die Bildung eines Genossenschaftsverbandes, der anstelle einzelner Genossenschaften baut und diesen die erstellten und vermieteten Liegenschaften wieder abtritt.

Nicht resignieren

«Wir dürfen nicht resignieren!» rief Emil Matter den versammelten Genossenschafftern zu. Andererseits soll der begründeten Scheu der oft kleinen Wohngenossenschaften vor einem untragbaren Risiko Rechnung getragen werden. Ein Genossenschaftsverband, dem eine grössere Anzahl Wohngenossenschaften angeschlossen sind, würde dies ermöglichen. Eine erste Aussprache habe gezeigt, dass das Interesse vermutlich besteht. Es gehe nun darum, möglichst bald definitiv abzuklären, welche Genossenschaften sich an einem gemeinsamen Bauträger in der Form eines Genossenschaftsverbandes beteiligen werden. Die Zeit dränge plötzlich, erklärte E. Matter, weil für die Überbauung «Elsässerrheinweg» (Schlachthofareal) ein genossenschaftlicher Bauträger gefunden werden sollte. Tritt dieser nicht demnächst auf das vielversprechende Neubauvorhaben von 45 Wohnungen ein, so dürfte das Baurecht an einen nicht gemeinnützigen Bauträger fallen – entgegen der erklärten Absicht der Behörden. Dass keine Genossenschaft für sich allein den Bau wage, das habe sich leider bereits gezeigt.

Eine längere Aussprache und eine konsultative Abstimmung bewiesen, dass die Basler Genossenschaften bereit sind, sich für einen Genossenschaftsverband zu engagieren. Zentralsekretär Dr. F. Nigg stellte die Unterstützung durch den SVW in Aussicht. Eine Gruppe von Genossenschaften, die bereits den Beitritt zu einem Genossenschaftsverband formell festlegen konnten, hat inzwischen die Gründung an die Hand genommen. Genossenschaften, die später beitreten, werden aber in keiner Weise benachteiligt sein. Alle Genossenschaften, die über die Voraussetzungen verfügen, um sofort über einen Beitritt zum Genossenschaftsverband zu entscheiden, wurden von Präsident H.P. Bertschmann ermuntert, dies zu tun. Die Mitglieder des BNW-Vorstandes sind in diesem Zusammenhang gerne zu Auskünften bereit.

Der 1. März 1983 könnte in die Geschichte des BNW eingehen, meinte abschliessend E. Matter. Er gab seiner bestimmten Hoffnung Ausdruck, dass an diesem Abend ein Schritt in eine neue Zukunft erfolgt sei. *fn*

Kongress SVW 1983

Der Kongress des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen findet – wir haben dies bereits gemeldet – am 11. und 12. Juni 1983 in Sierre/Siders (VS) statt.

Hauptreferent ist Bundesrat Leon Schlumpf.

Ein wichtiger Hinweis:

Die Hotelreservation wird vom Verkehrsbüro Siders nur bei Anmeldung bis spätestens 18. April 1983 gewährleistet.

Die Sektion Zürich meldet...

Baugenossenschaften der Stadt Zürich, welche mit der Unterstützung der Stadt Wohnungen erstellen oder die Nachfinanzierung durch städtische Darlehen lösen, sind verpflichtet, gewisse Rückstellungen vorzunehmen. So wird in einem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Baugenossenschaften verlangt, dass ein Erneuerungs- und ein Amortisationsfonds in der Buchhaltung geführt werden. Diese Fonds müssen alljährlich zu Lasten der Betriebsrechnung mit mindestens ¼% der Nettoanlagekosten geöffnet werden. Zusätzlich sind diese Fonds mit 4% zu verzinsen.

Diese Auflage führte dazu, dass durch die Reservebildung Genossenschaften in der Stadt Zürich bisher kaum finanzielle Probleme hatten. Der Erneuerungsfonds kann jederzeit mit Beträgen belastet werden, die über den normalen Unterhalt und Reparaturen hinausgehen. Viele Genossenschaften haben diesen Erneuerungsfonds zusätzlich erhöht, um bei Renovationen darauf zurückgreifen zu können und um vor allem jenen Anteil der Aufwendungen darüber abzubuchen, der nicht als Wertvermehrung betrachtet werden kann.

Der Amortisationsfonds ist ein eigentliches Abschreibungskonto. Für die heutige Zeit fast etwas paradox, wenn man bedenkt, dass die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich einen Teuerungsfaktor von 735% auf dem Basiswert rechnet. Es ist schon so, dass Liegenschaften, die heute verkauft werden, bedeutend grössere Erträge erzielen als noch vor wenigen Jahren. Die Einlagen in den Amortisationsfonds und die Verzinsung können

zu einer gewissen Belastung der Betriebsrechnung führen. In einem bestimmten Fall ist der Amortisationsfonds auf die Summe von rund 10 Mio. Franken angewachsen. Die Verzinsung (mit 4%) ergibt eine Belastung von 400 000 Franken, dazu kommen noch von den Anlagen ¼%, bei 100 Mio. 250 000 Franken, zusammen die horrende Summe von 650 000 Franken.

Man bedenke, dieser Betrag geht zu Lasten des Aufwandes und erhöht sich jedes Jahr beträchtlich. Gemäss Reglement der Stadt Zürich darf eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals erst erfolgen, wenn die Einlagen in Erneuerungs- und Amortisationsfonds vorgenommen wurden.

Gewisse Schwierigkeiten ergaben sich bei jenen Genossenschaften, die anlässlich der Hypothekarzinsenerhöhung auf 6% nicht nachgezogen haben. Im erwähnten Fall verzichtete man auf eine Mietzinsenerhöhung von 7% oder rund 480 000 Franken. Jetzt, beim Abschluss, zeigte es sich, dass dieses Entgegenkommen den Mietern gegenüber zum Bumerang wird, denn die Belastung für die Fondseinlagen richten sich ja nicht nach den Einnahmen, sondern eben nach den Nettoanlagekosten. Es wäre zu begrüßen, wenn diese von einer gewissen Grösse an harten Auflagen gemildert werden könnten.

LOGIS SUISSE SA

Wohnbaugesellschaft gesamt-schweizerischer Organisationen
Zürich

Einladung

zur 10. ordentlichen Generalversammlung auf Donnerstag, 19. Mai 1983, 14.30 Uhr, im Bahnhofbuffet, 2. Stock, Saal «Lötschberg», Bern

Traktanden:

1. Abnahme des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung 1982; Bericht und Antrag der Kontrollstelle
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsüberschusses
3. Entlastung der verantwortlichen Organe
4. Wahlen
 - 4.1 Wahl des Verwaltungsrates
 - 4.2 Wahl der Kontrollstelle
5. Verschiedenes

Im Auftrag des Verwaltungsrates

der Präsident:
Dr. Ed. Leemann
der Geschäftsleiter:
U. Zwimpfer

25 Jahre «Pro Familia» Schaffhausen

Anfang März hielt die Wohnbaugenossenschaft «Pro Familia» ihre 25. ordentliche Generalversammlung ab. Mit Freude und berechtigtem Stolz konnte Präsident Max Schenker darauf hinweisen, dass die 100 Wohnungen der «Pro Familia» zu den preisgünstigsten in der Stadt Schaffhausen gehören. Gemessen am gesamtschweizerischen Durchschnitt (Biga) liegen sie rund 120 Franken pro Monat und Wohnung günstiger.

Aus dem kleinen Pflänzchen vor 25 Jahren ist ein starker Baum geworden.

*Sektion Schaffhausen
Ernst Schlatter, Präsident*

Messen und Ausstellungen

Neues von Electrolux

In den eigenen Ausstellungsräumlichkeiten stellte Electrolux kürzlich Neuheiten aus dem breiten Angebot vor.

Eine visuelle Neuheit: Im Zuge der Tendenz zur hellen, ja weissen Küche schuf die Firma eine neue Farblinie Topas. Sie bildet eine reizvolle Alternative zum eleganten, dunkelbraunen Gerätesortiment. Topas kann man am ehesten mit «sandfarben» umschreiben. Diese Farbe lässt sich, wie man sich an der Ausstellung überzeugen konnte, sehr gut in verschiedenfarbigen Küchen integrieren. Vor allem aber wird sie den wachsenden Tendenzen zur hellen Küche aufs beste gerecht.

Neu bei den Geschirrspülautomaten von Electrolux ist die serienmässig eingebaute Rückkondensation. Dadurch wird der Dampf, der normalerweise dem Geschirrspüler während des Reinigungs- und Trocknungsprozesses entweicht, kondensiert und in den Bottich zurückgeführt. Nische und Abdeckung sind auf diese Weise vor Dampfschäden sicher.

In den meisten anderen Bereichen des enorm vielseitigen Geräteprogramms wurden Detailverbesserungen vorgenommen im Sinne einer kontinuierlichen Perfektionierung.

Die heutige Electrolux-Gruppe wurde 1919 in Stockholm als Fabrik für Staubsauger und Kühlschränke gegründet. Die Gründung der Electrolux Schweiz erfolgte bereits 1922. Heute beschäftigt die Electrolux-Gruppe weltweit über 100 000 Mitarbeiter. In der Schweiz sind rund 1800 Mitarbeiter bei Electrolux-Haushalt tätig. Sie erarbeiteten 1982 einen Umsatz von 282 Mio. Franken. *Ba-*

Troesch Zürich: Neue Küchen- und Badezimmerausstellung

Vor einigen Tagen lud Troesch Zürich Bau- und Wohngenossenschaften, Architekten und Installateure zur Eröffnung der neugestalteten Ausstellungsräumlichkeiten ein.

Die neuen Schauräume beeindrucken sowohl durch die Vielfalt der Küchen- und Badezimmerkonzeptionen als auch durch die neuen Eigenentwicklungen.

Die Ausstellung umfasst im Küchen-sektor 16 Einbauküchen in 15 Varianten und in zahlreichen Farbmöglichkeiten. Zu den neuen Trends gehört unter anderem wieder die weisse Küche, die im neuen Plus-Programm viel Spielraum für Gestaltung ermöglicht. In Anlehnung an den kulinarischen Begriff kann hier beinahe von «Nouvelle Cuisine» gesprochen werden!

Das Badezimmer hat sich in den letzten Jahren vom reinen Zweckraum, den man nur widerstrebend aufsuchte und so schnell wie möglich wieder verliess, zum angenehmen Aufenthaltsraum entwickelt. Dem neuen Bedürfnis nach Behaglichkeit und angenehmer Atmosphäre in diesem Raum wurde mit der neuen Ausstellung voll Rechnung getragen. Sie zeigt unter anderem 15 Komplett-Badezimmer, neue Waschtisch- und Badewannenmodelle, ein breites Armaturensortiment und die Troesch-Eigenentwicklungen, unter denen für unsere Leser vor allem auch das Badezimmer im Baukastenprinzip interessant sein dürfte: Variella-Compact, eine Badezimmereinheit mit integrierter, vorfabrizierter Vorwand-Installation, die vor allem bei Umbauten und Renovationen zwingende Vorteile für sich geltend machen kann.

Ba-

*Variella-Compact:
Badezimmerausstattung mit integrierter
Vorwand-Installation*

