Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 58 (1983)

Heft: 7-8

Vereinsnachrichten: Aus den Sektionen SVW

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: 17.07.2025

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

Aus den Sektionen SVW

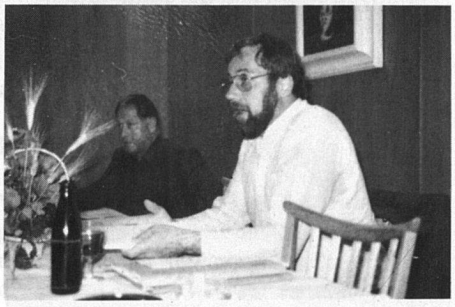
Aargau:
Kanton und Genossenschaften im Gespräch

Damit der Kanton Aargau überhaupt eine eigenständige Wohnbauförderung ins Leben rufen könne, müssten vorerst die grundlegenden Ziele festgesetzt werden. Der Departementssekretär des Baudepartementes, Dr. Eugen Kaufmann, sieht es nicht als alleinige Aufgabe der Verwaltung, hier den Weg vorzubestimmen. Vielmehr brauche es das Gespräch mit den direkt interessierten Kreisen. Dazu gehörten auch die Baugenossenschaften der Sektion Aargau SVW. An ihrer Generalversammlung erörterte Dr. Kaufmann einige Grundzüge, die gegenwärtig untersucht werden. Eine Arbeitsgruppe steht ihrerseits vor dem Abschluss eines Diskussionspapiers zur Wohnbauförderung auf kantonaler Ebene. W. Betschmann legte dar, wo erfahrungsgemäss die vorrangigen Anliegen genossenschaftlicher Bautätigkeit liegen: Verbürgung, Beschaffung von Bauland, flexible, auf die Bauträger abstimmbare Regelung der staatlichen Zuschüsse, einfache Berechnung der Mietzinsen.

Sektionspräsident Hansjörg Plüss hatte zu Beginn der Generalversammlung eine interessante Auslegeordnung erstellt über Fragen der eidgenössischen Gesetzgebung, welche die Baugenossenschaften direkt berühren. Er wies auf die Vorzüge des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes hin, das leider in den Wirbel der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantone geraten sei. Zu unerwünschten und wohl auch von niemandem gewollten Behinderungen der Wohnbautätigkeit habe die Raumplanung geführt. Ihre Mängel sollten heute offen eingestanden und behoben werden. Im Mietrecht, das in den vergangenen Jahren ständig zugunsten des Mieters geändert worden sei, sei es heute Zeit für eine Konsolidierung.

Die Versammlung ehrte das Andenken an Luciano Broggi, verstorbenes Mitglied des Sektionsvorstandes und Präsident der Wohnbaugenossenschaft Turgi.

Sektionspräsident Hansjörg Plüss



Zum Nachfolger des aus dem Vorstand zurückgetretenen Paul Ernst, Lenzburg, wurde Willi Fischer, Wohnbaugenossenschaft Brugg-Windisch, gewählt. fn.

Bern:
Wohnbauhilfe mit Vorbehalt

Der Kanton Bern gewährt seine kantonale Wohnbauhilfe nur, wenn die Bank bei der Finanzierung einen unterhalb des marktüblichen Niveaus liegenden Zinssatz gewährt. Dies erfuhr man an einer Orientierung über das kürzlich in Kraft getretene Dekret Nr. 4 zur Wohnbauförderung, die H. U. Röthlisberger von der zuständigen Amtsstelle anlässlich der Generalversammlung der Sektion Bern SVW gab.

Es geht im Dekret um die gezielte Förderung von Wohnungen mit niedrigen Erstellungskosten. Der Kanton verbürgt während 15 Jahren 30% der Anlagekosten. Sodann gewährt er in den ersten vier Jahren jährliche Zuschüsse von zwei und vom 5. bis zum 12. Jahr von 1,2 Prozent der Anlagekosten. Die finanzierende Bank ist verpflichtet, die ersten fünf Jahre die erste Hypothek ein halbes und die zweite Hypothek 1 Prozent günstiger zu gewähren als die sonst üblichen Zinssätze. Da das Konvenium der Berner Banken keine Ausnahmezinsen zulasse, erfolge die Verbilligung durch Zinszuschüsse, welche von einem Fonds der beiden öffentlich-rechtlichen Hypothekarinstitute des Kantons getragen werden. Die übrigen Banken haben sich bisher nicht an der Verbilligungsaktion beteiligt.

Das im Kanton Bern angewendete Subventionssystem erlaubt es, die Mietzinsen während vier Jahren auf dem niedrigen Anfangsniveau zu halten. Nachher ist mit jährlichen Mietzinsaufschlägen von 3% zu rechnen. Die maximal zulässigen Einkommen der Mieter subventionierter Wohnungen sind begrenzt. Sie dürfen das Fünffache des verbilligten Jahresmietzinses nicht überschreiten. Da der Kanton keine Wohnungen mit Erstellungskosten von mehr als 180000 Franken subventioniert, entspricht dies bei einer 4-Zimmer-Wohnung einem Höchsteinkommen von 56000 Franken.

Die ersten Gesuche um kantonale Hilfe seien bereits gestellt worden, gab H. U. Röthlisberger bekannt. Als ausgesprochenen Erfolg wertete er das Dekret Nr. 3, das zur Sicherung von Wohnbauland dient und dessen Geltungsbereich kürzlich über das Berggebiet hinaus auf den ganzen Kanton ausgeweitet worden ist. Das Dekret erlaubt dem Kanton, Zinsen auf dem Fremdkapital für vorsorglich erworbenes Bauland zu 100% zu vergüten. Nicht weniger als 120000 m² Bauland sind schon auf diese Weise für den preisgünstigen Wohnungsbau gesichert worden.

Höhepunkt der Generalversammlung im wahrsten Sinne des Wortes war die Besichtigung des 24 Geschosse zählenden Wohnhochhauses Holenacker in Bern. Bauherren sind die Familienbaugenossenschaft Bern, deren Geschäftsführer W. Balmer auch Präsident der Sektion Bern des SVW ist, und die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Promet AG. Die Berner Genossenschafter und

Sektionspräsident W. Balmer

auch der Berichterstatter waren sehr beeindruckt von diesem Bau mit seinen insgesamt 171 Wohnungen. Die guten und weniger guten Erfahrungen, welche mit Wohnhochhäusern gemacht worden sind, wurden systematisch ausgewertet und beim Neubau berücksichtigt. Das Ergebnis kann sich sehen lassen, und auch die Vermietung übertrifft selbst die positiven Erwartungen. Dazu trägt neben der Verbilligung durch den Bund namentlich auch die bei der Familienbaugenossenschaft und der Promet AG übliche, erhebliche Verbilligung durch den aus Mietzinszuschlägen geäufneten internen Solidaritätsfonds bei. fn.

Innerschweiz:
Genossenschaftsidee in der Praxis

Dass die Auseinandersetzung mit genossenschaftlichen Grundgedanken sehr lebendig und interessant sein kann, bewies die Generalversammlung der Sektion Innerschweiz des SVW. Der Luzerner Stadtrat und Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft, Fritz Lanz, hielt ein Referat über «Aufgaben der Wohnbaugenossenschaften, heute und in Zukunft». Er erinnerte an den uralten Ursprung der Genossenschaften, die älter sind als der Name. Heute freilich seien die Sicherheit und Geborgenheit, die eine Genossenschaft vermittle, für viele Mitglieder zur Selbstverständlichkeit geworden. So sei es mehr denn je die Aufgabe der Genossenschaftsvorstände, die genossenschaftliche Idee zu bewahren und zu entwickeln. Die Solidarität der Mitglieder müsse gegebenenfalls erzwungen werden, wenn es etwa darum gehe, dass die heutigen Mieter nicht auf Kosten der zukünftigen Bewohner lebten.

Die Ausführungen von Stadtrat Lanz waren alles andere als trockene Theorie. Am Beispiel der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern umriss er, wie genossenschaftliches Gedankengut konsequent in die Tat umgesetzt wird. Als erstes nannte er die Beschaffung von Bauland, eine zwingende Voraussetzung, um die Bautätigkeit weiterzuführen. Dabei werden heute auch neue Wege beschritten, beispielsweise indem bisher nicht beanspruchte Restflächen von Siedlungen überbaut oder Strassen zusammengelegt werden. Für einen grösseren Landkauf in Kriens hat sich die ABL mit weiteren Genossenschaften zusammengeschlossen.

Stadtrat Fritz Lanz

Vermietung zu genossenschaftlichen Bedingungen bedeute nicht, dass Wohnungen billig, sondern dass sie preisgünstig abgegeben würden. Dazu gehört bei der ABL eine für alle Wohnungen einheitliche Unterhaltspauschale von Fr. 120.– pro Wohnung und Monat. Einstellplätze für Autos werden in allen Tiefgaragen zum gleichen, den Durchschnittskosten entsprechenden Mietzins abgegeben. Im Gegensatz zu Wohnungen sei der Nutzwert älterer und neuer Einstellplätze gleich, so dass es nicht angehe, Mieter älterer Plätze zu bevorteilen.

Bei der Finanzierung gibt es ebenfalls spezifisch genossenschaftliche Wege. So kann die Genossenschaft mit zinslosen Eigenhypotheken neue Wohnungen verbilligen. Der entsprechende Zinsbetrag tritt in der Rechnung der Genossenschaft als Aufwand zur Äufnung eines Zinsfonds in Erscheinung. Die Genossenschaft führt ferner eine sogenannte Darlehenskasse für verzinsliche Anlagen der Mitglieder, um sich so Mittel zu beschaffen, die etwas zinsgünstiger sind als Hypothekardarlehen. Die Bilanzsumme der Darlehenskasse betrug Ende 1982 29 Mio. Franken.

Mit dem Mietzins erhebt die Genossenschaft einen Solidaritätsbeitrag. Daraus kann sie bedürftigen Mitgliedern, im Moment sind es nicht weniger als 300, Zuschüsse an die Mietzinsen ausrichten. Als letzte, aber nicht minder wichtige Aufgabe genossenschaftlicher Tätigkeit nannte Stadtrat Lanz die moralische und finanzielle Unterstützung von Anliegen, die im Interesse der Mieter liegen. Dies entspricht einer statutarischen Verpflichtung der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern, die ausdrücklich über die Wahrung rein genossenschaftlicher Interessen hinausgeht. Dies bedeutet ein politisches Engagement der Mitglieder, das aber nicht zu einem parteipolitischen Eintopf führen dürfe. Es sei heute im Gegenteil wichtig, genossenschaftliche Anliegen parteipolitisch breit zu verankern, hielt Stadtrat Lanz am Schluss fest.

Trotz der bereits etwas vorgerückten Zeit entspann sich noch ein bewegter Gedankenaustausch. Er bewies, dass die genossenschaftliche Verantwortung für die Innerschweizer Baugenossenschaften kein Lippenbekenntnis ist, sondern ein echtes Anliegen. In der vorangegangenen Generalversammlung war der amtierende Sektionsvorstand unter dem Präsidium von H. Surber, Kriens, bestätigt worden. *N.*

BNW: Energiepolitik im Mittelpunkt

Energiepolitik stand im Mittelpunkt der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW) in Basel. In Ergänzung zum schriftlichen Jahresbericht konnte Sektionspräsident Hp. Bertschmann berichten, dass der vom BNW ins Leben gerufene Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest sich bereits auf eine breite finanzielle Beteiligung der Basler Wohngenossenschaften abstützen kann. Er wird vom Kanton Basel-Stadt ein Baurecht am Elsässerrheinweg erhalten, auf welchem 41 Wohnungen erstellt werden können. Die statutarischen Geschäfte gingen zügig über die Bühne; neu in die Kontrollstelle des BNW wurde W. Tanner, Wohngenossenschaft Höflirain Riehen, gewählt. H. R. Grünenfelder wurde zum Protokollführer des Schiedsgerichtes bestimmt.

Als kompetenter Redner zum Thema «Basler Energiepolitik» war Regierungsrat Eugen Keller, Vorsteher des Baudepartementes Basel-Stadt und der industriellen Werke Basel, gewonnen worden. Besonders eindrücklich für den Berichterstatter war, wie sehr sich die Basler Behörden schon seit Jahrzehnten vorausschauend um die Energieversorgung ihres Kantons bemüht haben. Das im Grossen Rat zur Beratung anstehende Energiegesetz wird den Kontrapunkt dazu setzen, indem nun auch die Energieverbraucher zu einem weitsichtigen Verhalten veranlasst werden. *fn.*

Sektion Winterthur: Baugenossenschaften wieder aktiv

Die Winterthurer Baugenossenschaften sind nach einem Unterbruch wieder aktiv geworden und haben ihre Bautätigkeit fortgeführt, namentlich auch im sozialen Wohnungsbau. Dies die erfreuliche Feststellung von Sektionspräsident K. Ulrich an der Generalversammlung der Sektion Winterthur des SVW. Die Subventionen erscheinen wieder vermehrt als eine Voraussetzung genossenschaftlicher Bautätigkeit, weil ohne sie eine Vermietung an die speziell auf Wohnungen angewiesenen Bevölkerungskreise angesichts der hohen Mieten ausgeschlossen wäre.

Die Stadt Winterthur habe noch einige Mittel für Wohnbauförderung zur Verfügung, lautete der aufmunternde Hinweis des Präsidenten. Überdies sind mehrere Motionen hängig, welche Bauland für den preisgünstigen Wohnungsbau verlangen.

An die Stelle des nach jahrzehntelangem Wirken für die Sektion zurückgetretenen E. Högger wurde Frau S. Schmid, Kassierin der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur, neu in die Kontrollstelle der Sektion gewählt.

Über eines der ältesten Verbandsmitglieder des SVW, das nicht weniger als 111 Jahre zählt, berichtete Paul Wanner, Liegenschaftenverwalter bei der Gebrüder Sulzer AG und Vorstandsmitglied der Sektion Winterthur, in seinem Dia-Vortrag «111 Jahre Gesellschaft zur Erstellung billiger Wohnhäuser». *fn.*

Genossenschaftschronik

Die Baugenossenschaft des Bundespersonals Basel feierte Januar 1983 das Aufrichtfest für zwei Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohnungen in der «Bündte», Münchenstein.

Die Baugenossenschaft Frohheim, welche in Stadt und Kanton Zürich weit über 800 Wohnungen und Einfamilienhäuser gebaut hat, feierte in diesen Tagen ihr 40jähriges Bestehen.

Die Baugenossenschaft Zurlinden in Zürich hat mit der Kirchgemeinde Albisrieden eine interessante Vereinbarung getroffen: Für ein weiteres Pfarrhaus hatte die Kirchgemeinde einst vorsorglich ein Areal gekauft, das sie jetzt wegen sinkender Einwohnerzahl nicht benötigt. In einem für 62 Jahre gültigen Vertrag wird das Land zu günstigen Bedingungen der Baugenossenschaft zur Verfügung gestellt, die sich verpflichtet, Familienwohnungen zu erstellen, wovon – das ist das Besondere – mindestens zehn für Sehbehinderte und Blinde.

Ein eindrückliches Zahlenbeispiel liefert eine Baugenossenschaft anlässlich des 20-Jahre-Jubiläums ihres Verwalters.