Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 60 (1985)

Heft: 1

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: 18.07.2025

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

Drei Milliarden für die Wohnbauförderung

Nachdem im Rahmen des ersten Massnahmenpaketes über die Neuverteilung der Aufgaben zwischen Bund und Kantonen das Vorhaben gescheitert ist, die Wohnbauförderung den Kantonen zu übertragen, hat der Bund weiterhin die erforderlichen Mittel zur Erfüllung dieser Aufgabe sicherzustellen. Der letzte, 1983 bewilligte Rahmenkredit ist bereits wieder erschöpft, und seit Mitte dieses Jahres können keine neu eingehenden Gesuche mehr bewilligt werden. Der Bundesrat hat deshalb das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement beauftragt, eine Botschaft zu einem neuen Rahmenkredit von nahezu 3 Milliarden Franken auszuarbeiten. Dabei sollen 520 Millionen für rückzahlbare Darlehen und Beteiligungen und 2400 Millionen für Eventualverpflichtungen (Bürgschaften und Schuldverpflichtungen gegenüber Banken) vorgesehen werden. Mit dem neuen Rahmenkredit kann von 1986 bis 1990 jährlich der Bau von rund etwa 3500 Wohnungen gefördert werden. *(Neue Zürcher Zeitung)*

Die Sektion Zürich meldet...

Die Wohnungsmiete ist immer eine diskutable Grösse. Bei Neubauten wird die Höhe kritisiert, bei Renovationen oder Umbauten eine allfällige Zinserhöhung. Oft hört man dann aus Mieterkreisen die Bemerkung, man habe die Umbauten oder auch eine Fassadenisolation nicht verlangt, die frühere Situation «habe genügt». Für den Vorstand einer Baugenossenschaft stellt sich dann das Problem, wieviel der Mietzins aufschlagen soll.

Es gibt Genossenschaften, die entstehende Wertvermehrungen voll auf den Mietzins überwälzen. Dabei können sie in der Stadt Zürich auf die Rückendekkung des städtischen Finanzamtes oder des Amtes für Wohnbauförderung des Kantons zählen. Nach Kenntnisnahme der Bauarbrechnungen legen diese Instanzen die obere Grenze der Mietzinsaufschläge fest. Diese bewilligten Aufschläge kann man, muss man aber nicht unbedingt einhalten, man darf sie einfach nicht überschreiten. Es ist sicher begreiflich, dass solche Mietzinsänderungen eine unangenehme Angelegenheit sind, und es gibt oft Genossenschaften, die den vollen Aufschlag nicht überwälzten. Dadurch kommt man dem Mieter entgegen, vermeidet sicher Diskussionen. Langfristig betrachtet ist dies jedoch falsch. Die Finanzen einer Genossenschaft können nur dann in Ordnung gehalten werden, wenn man auch dafür sorgt, dass die Einnahmen stimmen, ohne diese geht es schliesslich nicht.

Man beachte nur einmal die dauernde Geldentwertung, welche von jedem Budget (wenn man ein solches überhaupt erstellt) einen Teil, und seien es nur 3 bis 5% pro Jahr, beansprucht: da Mehraufwand, dort gleichbleibende Einnahmen. Es stehen immer weniger Mittel zur Verfügung.

Der Ruf nach Erhöhung der sogenannten Quote, wie wir diese in Zürich haben, dauert nun schon seit zwei Jahren. Ganz offensichtlich gibt es Genossenschaften, die auf eine entsprechende Erhöhung dringend angewiesen sind. Was passiert jedoch mit jenen Beträgen, die man bei Renovationen, Fassadenisolationen und grössern Umbauten nicht überwälzte? In vielen Fällen hat man Hemmungen, nachzuziehen, weil man sich der Kritik jener, die bezahlen müssen, nicht aussetzen will. Das Argument, grössere Aufschläge auf Altwohnungen machen diese unattraktiv, es gebe zurzeit genügend leere Wohnungen (gesamtschweizerisch etwa 75000) sticht nicht, denn leer stehen heute vor allem die teuren Neubauwohnungen. Sicher werden uns die Wohnungen nicht mehr «aus den Händen» gerissen, trotzdem konnte man diese bisher immer abbringen, auch wenn deren Mietzinse fünfzig oder hundert Franken pro Monat teurer waren als noch vor zwei, drei Jahren.

Tiefgehaltene Mietzinse führten schon einmal zu einer Katastrophe, man denke nur an die Genossenschaft VHTL, Schaffhausen. Diese Genossenschaft war nicht in der Lage, Reserven anzulegen, mit dem Resultat, dass sie leider verschwand. Ihre Mieter reagierten erst dann, als der Karren festgefahren war, vorher bedankte sich niemand für die zu günstigen Mietzinse. Übrigens, auch mir ist bisher noch kein Mieter begegnet, der sich dafür bedankte, dass man den Mietzins nicht erhöhte, jede Veränderung nach oben, ob gross oder klein, wird dagegen – auch wenn noch so nötig – diskutiert und auch kritisch betrachtet.

H.M.

Mit einem Aufrichtefest hat kürzlich die *Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)* die Vollendung des Rohbaus ihrer neuesten Wohnsiedlung *Lommisweg* gefeiert. Es entstehen dabei 78 interessante Wohnungen, gutgeplanter Wohnraum für Behindertengruppen und eine Arztpraxis in einer öffentlich zugänglichen Parkanlage. Es ist das erste Mal, dass die ABZ (gegenwärtig 3300 Wohnungen) Liegenschaften auf Land im Baurecht erstellt. Die Wohnungen sollen im Sommer und Herbst bezugsbereit sein. Wir werden dann im Detail darüber berichten. *B.*

Einige Tage vor der ABZ-Aufrichte hat die *Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)* die Fertigstellung von 94 neuen Wohnungen in Albisrieden mit einer Unternehmer-Auftritte gefeiert. Wir haben die attraktive neue Siedlung bereits in der Oktober-Ausgabe auf der Titelseite und im Textteil eingehend gewürdigt. *B.*

ROBERT BADER AG
HEIZUNG – SANITÄR
8037 Zürich, Rebbergstrasse 30
Telefon 01/42 20 40 / 42 43 20

Neubauten und Umbauten
Planung, Ausführung, Reparaturen

Beratung
Installation
Schalttafelbau
Service

Tel. 301 44 44

ELEKTRO
COMPAGNONI
ZÜRICH