

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 74 (1999)
Heft: 5: Nadine tritt in die Pedale

Rubrik: Aktuell

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: 06.05.2025

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

Aktuell

Freisinnige Bauchlandung im gemeinnützigen Wohnungsbau

In den 80er-Jahren wollten auch die Zürcher Freisinnigen handfeste Wohnbaupolitik machen. Sie planten grosszügige Einfamilienhäuser auf städtischem Baurechtsland. Doch die Realisierung fiel in die Zeit der höchsten Baukosten, und die Liberale Genossenschaft Zürich (LBZ) muss ihre 22 Häuser heute unter den Kosten vermieten. Die Gläubiger schreiben Millionen ab, die Genossenschaft wird liquidiert; der Markt frisst seine Kinder.

MIKE WEIBEL

Wieviel Eigenkapital braucht eine Genossenschaft, um bauen zu können? Landläufig gilt die Meinung, es müssten 10, wenn nicht 20 Prozent sein, im absoluten Minimum 5 Prozent der Bausumme. Die LBZ dagegen nahm ihr 20-Millionen-Projekt mit 144 000 Franken Eigenkapital in Angriff – die Kapitaldecke war dünner als das Zeitungspapier der NZZ.



Sanierungsfall am Sonnenhang: Siedlung «im Trichtisal» in Zürich

Statt Anteilscheinkapital beschaffte sich die freisinnige Genossenschaft Investitionsdarlehen der künftigen Mieter/innen. Die Hälfte der Häuser sollte nämlich im Rohbau vermietet werden – den Innenausbau, so die Rechnung der Liberalen, würden die Mieter/innen selber finanzieren. Die Hausbank Credit Suisse (CS) rechnete diese Darlehen dem Eigenkapital zu und finanzierte die Überbauung «im Trichtisal», zusammen mit der Pensionskasse der Stadt Zürich. «Wir haben eigentlich damit gerechnet, die Häuser zu verkaufen oder im Unterbaurecht abzugeben», erklärt LBZ-Präsident

Hansjörg Sörensen heute das ungewöhnliche Finanzierungsmodell. Der Baurechtsvertrag habe diese Möglichkeit nicht eindeutig ausgeschlossen. Doch die Stadt erlaubte den Verkauf nicht.

So vermietete die Genossenschaft ihre teuer erstellten Häuser 1992 für nicht weniger als 4900 Franken monatlich (höchste Staffelmiete inklusive Nebenkosten und zwei Parkplätzen, ohne Heizung). Mit langjährigen Mietverträgen (mindestens fünf Jahre) ermöglichte sie einkommensstarken Familien ein eigentumsähnliches Wohnen am Stadtrand. Das Darlehen wollte die Genossenschaft den Mieter/innen zum Nominalwert zurückzahlen, wenn sie einmal auszögen. «Wir gingen davon aus, dass die Teuerung die Entwertung des Innenausbaus ausgleichen werde», sagt FDP-Gemeinderat Sörensen. Das Ganze sei «von der Idee her etwas experimental» gewesen, räumt Ex-Vorstand Robert Lanz ein, und mittlerweile «vom Markt überholt». Beim Verband der Liberalen Baugenossenschaften

(VLB) kennt man keine ähnliche Konstruktion, bestätigt Geschäftsführer Rudolf Baranzelli.

Acht Millionen Franken Verlust

Seit die Immobilienpreise im Rutschen sind, versorgen sich viele einkommensstarke Haushalte mit Wohneigentum. Wegen der tiefen Zins- und Baukosten liegen die Preise für vergleichbare Objekte tiefer als bei der LBZ. Deshalb musste die Genossenschaft ihre Mietpreise vor einem Jahr unter die effektiven Kosten senken; statt der auflaufenden 4500 Franken zahlen die Mie-

ter/innen heute 3500 Franken im Monat an den Vermieter.

Weil die LBZ auf dieser Basis keine Zukunft hat, soll sie im Rahmen eines aussergerichtlichen Nachlassvertrags saniert und mittelfristig liquidiert werden. Die beiden Hauptgläubiger müssen je 42 Prozent ihres Guthabens abschreiben (CS 5 Mio. Franken, Pensionskasse 2,3 Mio. Franken), die am Innenausbau beteiligten Mietpartien trifft es mit 25 Prozent Verlust. So sieht es der Sanierungsvorschlag von Rechtsanwalt Beat Badertscher vor, der im Auftrag der Genossenschaft verhandelt. Die betroffenen Mieter/innen konnten sich im Gegenzug das Recht ausbedingen, ihre Häuser zu einem Schätzwert kaufen zu können. Doch nicht alle Mietparteien stehen hinter diesem Vorschlag. Aussteigen können sie indes auch nicht, weil die LBZ keine Mittel hat, um die Darlehen zurückzuzahlen.

Kommt keine Einigung zustande, muss ein gerichtlicher Nachlassvertrag aufgesetzt werden. «In diesem Fall müssten die Mieter gleich viel abschreiben wie die Hauptgläubiger und erst noch die Kosten des Nachlassverfahrens mittragen», sagt FDP-Gemeinderat Badertscher.

Anschliessend an die Sanierung will die LBZ den Baurechtsvertrag mit der Stadt auflösen und die Einheiten verkaufen. Dazu braucht es die Zustimmung des Zürcher Stadtparlaments, in dem gegenwärtig eine links-grüne Mehrheit das Sagen hat. «Wir wollen weder Notverkäufe machen noch spekulative Preise erzielen», versichert Präsident Sörensen. Auf seiten der SP stösst der FDP-Schreinermeister auf Verständnis. «Die LBZ ist tatsächlich hochnotleidend», sagt SP-Gemeinderat (und FGZ-Geschäftsführer) Sepp Köppli. Doch ohne politische Gegenleistung sollten die Freisinnigen nicht aus dem Baurechtsvertrag entlassen werden. ■