Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 79 (2004)

Heft: 12

Vereinsnachrichten: Nachrichten

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

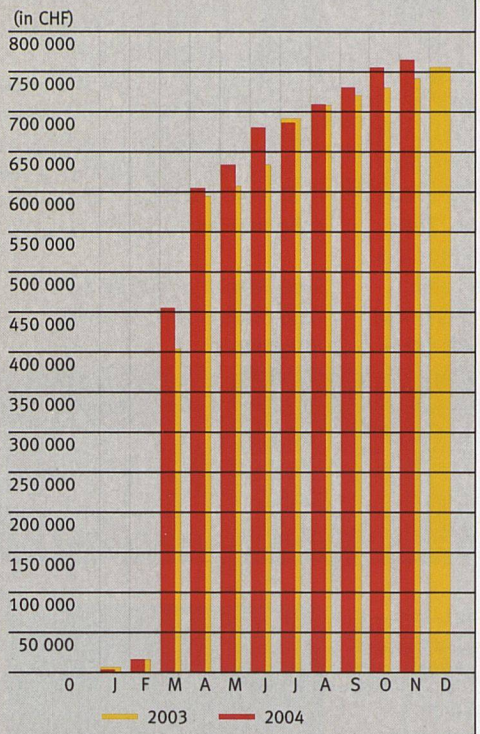
Terms of use

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: 01.07.2025

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

Spendenbarometer



Erwerb von drei Liegenschaften

Die Gewo Züri Ost konnte mithilfe des Solifonds von einer anderen Genossenschaft drei ältere Häuser erwerben. Diese wurden bisher zwar laufend unterhalten, befinden sich aber mehrheitlich im ursprünglichen Erstellungszustand. Die Mietzinse sind sehr niedrig. Offensichtlich besteht eine grosse Nachfrage nach Wohnungen mit diesem Standard und in diesem Preissegment. Die Genossenschaft plant deshalb, die Liegenschaften für die nächsten 20 bis 30 Jahre im heutigen Zustand zu belassen und nur bei Mieterwechseln die notwendigsten Arbeiten durchzuführen. Danach sind die Gebäude bis auf den Landwert abgeschrieben und es stehen verschiedene Optionen für die zukünftige Nutzung offen.

Die von der Gewo Züri Ost aufgekauften Liegenschaften an der Bachtelstrasse in Wetzikon.

Balz Christen, SVW, Bucheggstrasse 109, 8047 Zürich, Telefon 01 360 26 55
www.svw.ch/solidaritaetsfonds

SVW Schweiz

Die Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer trafen sich in Zürich

Bereits zum dritten Mal organisierte die Geschäftsstelle des SVW eine Konferenz für Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer. Knapp 50 Personen trafen sich am 19. Oktober im Restaurant Neumarkt in Zürich zum Thema «Standortanalyse Gemeinschaftsgedanke». Ziel der Veranstaltung war es, «gemeinsame Aufgaben und Dienstleistungsangebote gemeinnütziger Wohnbauträger» herauszuschälen. Drei Fachpersonen sprachen zunächst zu den Themen «Integration», «Mobilitätsmanagement» und «Lehrlinge». Die Referate sollten als Impulse für die anschliessenden Workshops dienen.

Die erste Referentin, Maja Käser, sprach als Geschäftsführerin der Stiftung Domicil über die Bedeutung von «Wohnen und Integration». Am konkreten Beispiel einer kosovarischen Familie zeigte sie, wie wenig es zuweilen braucht, um Menschen in wirtschaftlich schlechten Zeiten bei der Verbesserung ihrer Wohnsituation zu helfen. Hans-Peter Misteli, Verkehrsplaner beim Tiefbauamt der Stadt Zürich, informierte u.a. darüber, wie Baugenossenschaften Einfluss auf das Parkplatzregime nehmen können und welchen Stellenwert autofreies/-armes Wohnen in Genossenschaftssiedlungen hat. Das Tiefbauamt hat dazu eine Grundlagenerhebung bei 35 Genossenschaften beziehungsweise 67 Siedlungen vorgenommen.

Die stellvertretende Geschäftsleiterin der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, Dagmar Buchinger, ging in ihrem Referat auf die Erfahrungen der ABZ bei der Einführung von Lehrstellen ein. Sie erklärte, welche Auflagen auf Behördenseite für die Bewilligung einer Lehrstelle bestehen. Zudem gab sie wertvolle Praxistipps zur Behandlung von Bewerbungen oder zur Ergänzung eines Lehrbereichs durch externe Partner (zum Beispiel Handel mit Immobilien oder Stockwerkeigentum). In den anschliessenden Workshops erarbeiteten die Teilnehmenden Listen mit den bestehenden Dienstleistungen von Baugenossenschaften und diskutierten neue, noch nicht vorhandene Angebote. Alle Interessierten können den Bericht zur Veranstaltung kostenlos bei der Geschäftsstelle des SVW beziehen (Telefon 01 362 42 40). *(dk)*

Sektion Ostschweiz

Präsidententreffen 2004

Wiederum rund fünfzig Vertreterinnen und Vertreter von 30 Baugenossenschaften der Sektion Ostschweiz fanden sich am 10. November zum zweiten Präsidententreff in St. Gallen ein. Sektionspräsident Karl Litscher konnte als Gäste insbesondere Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Stephan Schwitter, Direktor des SVW, sowie Kaspar Hug und Rolf Löffel von der Wohnbauförderung der Kantone St. Gallen, Thurgau und Appenzell Innerrhoden begrüssen.

Das Sektionsgebiet umfasst die Kantone St. Gallen, Graubünden, Thurgau, Glarus und die beiden Appenzell. Eine Verbindungsperson pflegt auch den Kontakt zu den wenigen Baugenossenschaften im Tessin. Karl Litscher berichtete eingangs über Aktuelles aus Sektion und Gesamtverband und übergab sodann das Wort dem Hauptreferenten Peter Gurtner zum Thema «Informationen zum Wohnungsmarkt und zur künftigen Wohnungspolitik». In einer eindrücklichen Tour d'Horizon zeigte Gurtner auf, wo die Probleme und ihre Ursachen im heutigen Marktgeschehen liegen: Leerwohnungsbestände, Investitionshemmnisse, demografische Prozesse, gesellschaftliche Entwicklungen usw. Besonderes Augenmerk legte er dabei auf die politischen Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus. Dieser bunte Strauss von Fakten zum Wohnungswesen in der Schweiz bot Anregung für ausgiebige Diskussionen und lebhaften Meinungsaustausch beim anschliessenden Apéro. *(kl)*

Genossenschaften

Anerkennungspreis für Baugenossenschaft Hagenbrünneli

Die Organisation «Fussverkehr Schweiz» vergibt Anerkennungspreise für Verkehrskonzepte, die für mehr Sicherheit und Lebensqualität sorgen. Von 57 eingesandten Projekten wurden neun ausgezeichnet, darunter dasjenige der Baugenossenschaft Hagenbrünneli in Zürich.

Mieterinnen und Mieter der Überbauung Lerchenberg hatten immer wieder auf die fehlende Sicherheit wegen überhöhter Geschwindigkeit innerhalb der Siedlung hingewiesen. Der in den 1960er-Jahren erstellte Strassenraum ist nun in eine Begegnungsstrasse umgewandelt worden. Heute sind alle Strassenbenützer gleichgestellt. Mit Baumtoren und zwei neuen Plätzen wird der Aussenraum zusätzlich aufgewertet und verkehrsberuhigt. Innerhalb der Siedlung gilt Tempo 20. Mit einem Fest feierte die Genossenschaft am 20. Oktober 2004 die Einweihung der neuen Begegnungsstrasse. Zahlreiche Kinder konnten sich auf den Strassen und Wegen in Geschicklichkeits- und Laufspielen messen. Gegen Abend begrüsste der Präsident, Werner Berger, die Gäste und präsentierte den Anerkennungspreis. Ein Risottoessen, Kaffee und Kuchen rundeten den Anlass ab. *(dk)*

Aus dem gefährlichen Strassenraum der Überbauung Lerchenberg wurde eine Begegnungsstrasse für Jung und Alt.

BWO

Was treibt und hemmt die Wohnungsbauer?

Rund 150 Personen durfte Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), zur diesjährigen Hauptveranstaltung der Grenchner Wohntage am 3. November begrüssen. «Was treibt und hemmt die Wohnungsbauer?» Diese Frage galt es auszuloten. Christoph Enzler vom BWO zeigte zum Auftakt anhand neuer Statistiken, dass die Bedingungen für die Investoren nach wie vor günstig sind – sowohl in Bezug auf die Baupreise wie auf die historisch tiefen Hypothekarzinssätze. Anders sieht es bei den Bodenpreisen aus: Sie sind zwar nach dem Boom der frühen 1990er-Jahre eingebrochen, an zentralen und gut erschlossenen Lagen zeigt die Kurve allerdings in den letzten Jahren deutlich nach oben. Auch die Nachfrage nach Wohnraum ist unverändert gross, wie die tiefen Leerstandsquoten zeigen. Wegen des knappen Angebots seien sowohl bei Mietwohnungen wie beim Wohneigentum seit vier Jahren Preissteigerungen zu beobachten. Aufgrund dieser Fakten mag es kaum verwundern, dass die Zahl gebauter Wohnungen nach einer fast zehnjährigen Abwärtskurve deutlich angezogen hat. Verschiedene Rednerinnen und Redner äusserten allerdings ihre Zweifel, dass es sich dabei um mehr als nur ein Strohfeuer handle.

Philippe Thalmann, Wirtschaftsprofessor an der ETH Lausanne, konnte sodann mit einem Primeur aufwarten. Er präsentierte erste Ergebnisse einer Befragung von Bauherren, die Mitte und Ende der 1990er-Jahre Gebäude mit mindestens zwei Wohnungen erstellen liessen. Über 40 Prozent bekundeten, bei ihren Projekten auf grosse Schwierigkeiten gestossen zu sein. Dies betrifft vor allem das Baugesetz (Genehmigungsverfahren, Einsprachen), wobei sich die Situation Ende der 90er-Jahre offenbar leicht verbessert hat. Ermutigend sei gemäss Thalmann zudem die Tatsache, dass ein Grossteil der Befragten vorhat, sich weiterhin im Wohnungsbau zu betätigen. *Wohnen* wird in einer späteren Ausgabe ausführlicher auf diese Studie eingehen.

Die nachfolgende Diskussion zeigte einmal mehr den tiefen Graben zwischen rechts und links auf. So orteten die FDP-Vertreter Werner Messmer (Baumeisterverband) und Philipp Müller (Generalunternehmer) die strengen Bauvorschriften, grosszügige Einspracherechte, allzu lange Fristen zu deren Behandlung sowie das Mietrecht als Hemmnisse für den Wohnungsbau. Die beiden SP-Vertreter Margret Kiener Nellen und Pierre-Alain Gentil, die über Erfahrung auf Gemeindeebene verfügen, plädierten dagegen für eine differenziertere Sicht. Sie verwiesen etwa auf die unterschiedlichen Gemeindebaureglemente. Zudem sei erwiesen, dass sich das Mietrecht nicht investitionshemmend auswirke. Kaum zu verwundern mochten auch die konträren Haltungen zur Wohnbauförderung. Die beiden Rechtspolitiker plädierten für deren Abschaffung, da sie jegliche Eingriffe des Staats in den freien Markt ablehnen. Für Margret Kiener Nellen dagegen ist klar, dass eine öffentliche Wohnbauförderung zu einer vernünftigen Politik gehört, da der freie Markt offensichtlich die Bedürfnisse von rund einem Drittel der Bevölkerung nicht zu befriedigen vermag.

Nach diesen Diskussionen zur Bautätigkeit stand der Nachmittag ganz im Zeichen der Erneuerung. In seinen Thesen und Fakten zur Erneuerungstätigkeit sprach Peter Gurtner von «Erneuerungsstau» und «Erneuerungsfallen». Die dringend anstehende Renovationstätigkeit werde durch verschiedene Faktoren gehemmt. So fehle es zum Beispiel vielen Eigentümern an flüssigen Mitteln. Insbesondere private, wenig professionelle Besitzer hätten jahrelang zu wenig Reserven für den Unterhalt gebildet. An anderen Orten lasse der Markt die erforderlichen Mietzinsaufschläge nicht zu, oder es stünden Mietrechts- und Bauvorschriften oder drohende Konflikte mit der Mieterschaft im Weg. Danach hatten drei Vertreter aus der Praxis Gelegenheit, zu diesem Thema Stellung zu nehmen. Albert Leiser, Direktor des Hauseigentümerverbandes von Stadt und Kanton Zürich, wies ebenfalls auf die zum Teil mangelnde Professionalität privater Liegenschaftenbesitzer hin. Erschwert werde die Planung von Erneuerungen jedoch auch durch das geltende Mietrecht. Werner Schnieper, Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL), erläuterte die Erneuerungsstrategie seiner Genossenschaft und präsentierte das grosse Siedlungserneuerungsprojekt Breitenlachen. Bernard Virchaux, Direktor der Société Coopérative d'Habitation Lausanne, ortete die unabdingbaren Mietzinsaufschläge als Haupthemmnis von Sanierungsprojekten.

Zum Schluss diskutierte eine weitere Expertenrunde die Frage: «Besteht Handlungsbedarf?» Angesichts der sehr unterschiedlichen Fachgebiete der Diskutierenden – Jacqueline Hadorn vom Stadtplanungsamt Bern, Armin Jans von der HWV Winterthur, Jos Von Arx von der Genfer Kantonalbank und Markus Zimmermann vom SVW – erwies es sich jedoch als schwierig, die Frage abschliessend zu beantworten. *(rl/rom)*

Diverses

Die Stadt Zürich kümmert sich um Schwamendingen

«Schwamendingen braucht eine besondere Zuwendung», bekannte Stadträtin Kathrin Martelli, Vorsteherin des Hochbaudepartementes der Stadt Zürich, im November an einer Zusammenkunft im «Hirschen». Thema des Treffens von privaten und genossenschaftlichen Wohnungseigentümern aus Schwamendingen bildete die Quartierentwicklung, genau genommen die Zukunft der Gartenstadt. Weder Flug- noch Strassenlärm veranlassten die Behörden der Stadt zur Resignation, bekräftigte die Stadträtin. Vielmehr wollten sie in Zusammenarbeit mit dem Quartier Leitvorstellungen für die Zukunft entwickeln. Es gelte, die rechtlichen Möglichkeiten baulicher Verdichtung sinnvoll statt maximal zu nutzen und dem grossen Erneuerungsbedarf nachzukommen. Die angeregte, konstruktive Diskussion, an der sich vor allem die Vertreter der Baugenossenschaften beteiligten, leitete Brigit Wehrli, Direktorin der Fachstelle für Stadtentwicklung. Regula Lüscher, stv. Direktorin des Amtes für Städtebau, machte deutlich, dass im Hochbaudepartement bereits gewisse Vorstellungen bestehen. Allerdings sind diese noch nicht konkret genug, als dass zum Beispiel die Baugenossenschaft Süd-Ost sie bei ihren Überlegungen zur Zukunft des Areals Tulpenweg nutzen könnte.

Fritz Nigg, BG Süd-Ost

Kathrin Martelli (links) und Brigit Wehrli wollen sich um Schwamendingen kümmern.

Für eine neue Partnerschaft

Am 20./21. Oktober traf sich der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen GdW zum Verbandstag in Mannheim. Auf funktionierenden Märkten erreichen die Unternehmen ihre betriebswirtschaftlichen Ziele ohne staatliche Intervention.

Wenn die Politik aber von den Wohnungsunternehmen einen gesellschaftlichen «Mehrwert» für die Entwicklung der Städte und Quartiere erwartet, und dazu zählt z. B. auch die Integration von Zuwanderern, muss der Staat die Finanzierung dieser gesellschaftspolitischen Ziele sicherstellen. In diesem Sinne und dem Motto des Verbandstages folgend, plädierte Lutz Freitag, Präsident des GdW, «für eine neue Partnerschaft» zwischen Wohnungswirtschaft und Städten, in der die Wohnungsunternehmen nicht abhängige Zuwendungsempfänger, sondern gleichberechtigte Teilhaber sind. An der festlichen Abendveranstaltung war auch Bundesminister Manfred Stolpe zugegen. Die Foren am Morgen waren den Themen «Altersvorsorge und Wohnimmobilie» bzw. «Stadtumbau in Ost- und Westdeutschland» gewidmet. Im Rahmen des Stadtumbaus Ost hat die Partnerschaft mit dem Staat eine neue Qualität erhalten. Auf der Grundlage gemeinsam projektierter Stadtentwicklungskonzepte ist eine intensive Zusammenarbeit – unter Einbezug der regionalen Wirtschaft und der Bewohner – entstanden. In diesen Konzepten wurde festgelegt, welche Wohnungsbestände vom Markt genommen werden sollen und welcher Wohnraum langfristig benötigt wird. (In Ostdeutschland stehen zurzeit über 4 000 000 Wohneinheiten leer!) Der Stadtumbau wird zunehmend auch in vielen Regionen der westdeutschen Länder zu einem wichtigen Thema der Gemeinden und der Wohnungsunternehmen.

Für die Bewältigung dieser Aufgabe braucht es nach Ansicht des GdW eine strategische Partnerschaft zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft: Die Politik müsse dazu beitragen, dass die Wohnungsunternehmen über stabile, kalkulierbare und der langfristigen Investition in die Wohnimmobilie angemessene Rahmenbedingungen verfügten. Ohne Verlässlichkeit und Berechenbarkeit könne kein Vertrauen entstehen, ohne Vertrauen keine tragfähige Partnerschaft.

(sw)

Genossenschaften

Geburtstag einer «alten Dame»

Sie machte schon bei ihrer Gründung vor 75 Jahren Schlagzeilen: Die Siedlung Neubühl in Zürich Wollishofen war eine der ersten grösseren Flachdachsiedlungen in der Schweiz. Als wichtiges Beispiel des «Neuen Bauens» ist sie bis heute eine Pilgerstätte für Architekturinteressierte. Gute Architektur in Verbindung mit hohem Wohnwert bieten neben der Stammsiedlung jedoch auch die Neubauten auf der Zwängiwiese, die vor einigen Jahren hinzugekommen sind. Zum runden Geburtstag hat die Genossenschaft eine Broschüre herausgegeben, die die faszinierende Geschichte der «reizenden alten Dame» (so die Autoren) anhand ihrer Bewohnerinnen und Bewohner aufrollt und den stets mit der unkonventionellen Genossenschaft verbundenen Mythen nachgeht.

(rom)

Neuregelung der Mehrwertsteuerpflicht bei der Erstellung von Bauwerken

Auf den 1. Januar 2005 wird der Eigenverbrauchstatbestand nach Art. 9 Abs. 2 Buchst. a) Mehrwertsteuergesetz überraschend vereinfacht. Mit dieser Neuregelung entfällt für viele Wohnbaugenossenschaften die Mehrwertsteuerpflicht.

Weiter gehende Informationen haben die SVW-Mitglieder bereits mit dem Versand des neuen Weiterbildungsprogramms Anfang Dezember erhalten.

Details dazu finden sich auch auf dem Internet unter www.svw.ch in der Rubrik «News».