

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 65 (1990)

**Heft:** 6: Verbandstag

**Rubrik:** Wohnen in der Regio

#### 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:** 22.01.2026

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



# **Guter Verlauf der Generalversammlung des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften am 24. April 1990**

Erstmals wurden die Mitgliedgenossenschaften des BNW zu ihrer Generalversammlung ins Restaurant «Rhypark» in unmittelbarer Nähe der WGN-Liegenschaften eingeladen. Sie folgten dieser Einladung erfreulicherweise recht zahlreich, so dass im grossen Saal dieses modernen Versammlungslokals der Platz knapp wurde. 56 Genossenschaften mit meist mehreren Delegierten bekundeten ihr Interesse an der Verbandsarbeit. Unter der Leitung von Hanspeter Bertschmann konnten die ordentlichen Traktanden speditiv durchgearbeitet werden. Der Jahresbericht bot einzelnen Delegierten Anlass, sich näher über gewisse in Behandlung befindende Geschäfte zu informieren und zu lassen. In die im Gange befindliche Verkabelung von Basel sollte auch das System CATV als Konkurrenzlösung in Betracht gezogen werden. Berechtigerweise vorgebrachte Bedenken zur Jahresrechnung 1989 sowie zur zurückhaltenden Abschreibungspraxis des Vorstandes konnten aus der Situation heraus beantwortet und geklärt werden. Dabei wurde deutlich, dass es im Bestreben des Vorstandes liegt, allmählich wieder zu positiven Abschlüssen zu gelangen. Bei der Wahl des Vorstandes sowie des Schiedsgerichtes ergaben sich keine Mutationen. Der Vorstand mit Hanspeter Bertschmann an der Spitze wurde in seiner bisherigen Zusammensetzung für

eine weitere Amts dauer bestätigt, und das Schiedsgericht mit Dr. iur. Peter Kugler als Vorsitzendem wurde einstimmig wiedergewählt. Auf grosses Interesse stiess das Referat von Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, über Mietzinsgestaltung in gemeinnützigen Bau- und Wohn genossenschaften.

Seinen Ausführungen war zu entnehmen: Es bestehen vier Varianten zur Festlegung von Mietzinsen: missbräuchlich, marktüblich, mässig und unzureichend. Das Spektrum für die Wohngenossenschaften dürfte sich im Bereich marktüblich und mässig bewegen. Die Gefahr, dass unzureichende Mietzinsen schliesslich zum Abbruch ganzer Wohnsiedlungen, verbunden mit der Kündigung aller Mietverträge, führen, sei nicht von der Hand zu weisen, wobei er auf ein aktuelles Beispiel hinwies. Deshalb ist es unerlässlich, dass auch die Genossenschaften nach Werterhaltung ihrer Liegenschaften trachten müssen. Der dauernden Pflege der Bausubstanz ist daher alle Beachtung zu schenken. Genügend grosse Rückstellungen für die im Verlauf der Jahrzehnte sich einstellenden Sanierungen sind nur mit ausreichend kalkulierten Mietzinsen zu verkraften.

Wer mit zu niedrigen Mietzinsen sowie unter Einbezug von Abschreibungen und Rückstellungen Verluste in Kauf nimmt, leistet den Mietern keinen guten Dienst. Schade, dass der vorgerückten Zeit wegen der Referent seine instruktiven Ausführungen stark straffen musste und auch eine Diskussion, von manchen gewünscht, nicht mehr stattfinden konnte.

## **Richtwerte für orts- und quartierübliche Mieten in der Stadt Basel (Schlichtungsstelle, Werte für 1989)**

3½-Zimmer-Wohnung zu 70 m<sup>2</sup> Nettwohnfläche inkl. ½ Balkon

Standard	Baujahr		
	1946–1960	1961–1970	1971–1980
Normalkomfort entsprechend Baujahr	640.–	700.–	820.–
Hoher Komfort bzw. renoviert	760.–	820.–	875.–
Bester Komfort	820.–	875.–	935.–

(Diese Tabelle ergänzt die zum Referat «Mietzinskalkulation» von Dr. F. Nigg abgegebenen schriftlichen Unterlagen.)

## *Tips für das Vorgehen bei Mietzinsanpassungen*

1. Frühzeitige Vororientierung an Versammlungen oder mit Rundschreiben (fakultativ, rechtlich unerheblich).
  2. Schriftliche Mitteilung an Mieter mit Angabe von Grund und Betrag;  
Inkrafttreten (nur auf Kündigungs-termin).
  3. Abklären, ob amtliches Formular vorgeschrieben ist.
  4. Adressiert an Mieter (für Ehegatten nicht separat).
  5. Versandtermin: entsprechend Kündigungsfrist +20 Tage.
  6. Einschreiben: nur wenn Beweismittel benötigt wird.
  7. Nicht abgeholt eingeschriebene Mitteilungen ungeöffnet aufbewahren (Beweismittel). An Mieter Kopie mit normaler Post.

## **Der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest berichtet**

Der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest (WGN) ist aus der Startphase herausgetreten. Seine drei Wohnhäuser mit 44 Wohnungen am St. Johanns-Parkweg sind abgerechnet. Wie bekannt, befasst er sich bereits seit einiger Zeit mit weiteren Projekten für Wohnungsbauten auf dem Areal Luzernerring-Burgfelderstrasse, die demnächst in Angriff genommen werden sollen.

Wie sehr aber unsere Wohnbaupolitik an Finanzierungsmängeln leidet, zeigt, dass etlichen Mietern der Wohnungen am St. Johanns-Parkweg die Kantons- und Bundessubventionen wegen «Einkommensüberschreitung» gekürzt wurden. Deshalb erwachsen ihnen Mehrbelastungen, die ihr Haushaltsbudget in Frage stellen.

Auch wenn berücksichtigt wird, dass Festhypothesen zu 5 Prozent bis Ende 1992 die Kapitalkosten günstig beeinflussen und durch eine bemerkenswerte Unterschreitung des Baukosten-Voranschlages bisher auf Mietzinsaufschläge verzichtet

## Bezugsrecht

Senden Sie uns bitte Ihre Dokumentation  
Gruppe  Management  Küchenbau  
Buleistungen  Immobilien & Verwaltungen  
Name \_\_\_\_\_  
Strasse \_\_\_\_\_  
PLZ Ort \_\_\_\_\_

## Koordinierte Bauleistungen aus fach-kundiger Hand

## Management

Gesellschaft mit dem Ziel der Koordination der zentralen Dienste wie EDV, Finanz, interne und externe Schulungen, Öffentlichkeitsarbeit und Beratungen innerhalb der Firmengruppe. Eigenentwicklungen und Adaptionen branchenspezifischer EDV-Programme. Akquisitionen für die gesamte Gruppe.

## Küchenbau

Optimierte Küchenplanung für Neubauten und Umbauten sowie Apparate-Ersatz. Ausführung von Einzel- und Serienküchen nach den Wünschen der Bauherrschaften unter Berücksichtigung der funktionalen Arbeitsergonomie. Apparatelieferungen für den gehobenen Standardbereich. Speditive Abwicklung von Planung und Realisation dank modernstem CAD-Einsatz.

## Immobilien & Verwaltungen

Übernahme der Portefeuille-Betreuung für institutionelle Anleger. Langfristige Portefeuille-Rentabilisierung. Investitionsanalysen. Marktorientierte Liegenschaftsverwaltung und individueller Wohnungsservice. EDV-unterstützte Objektdatei für Miete und Kauf von Einfamilienhäusern, Wohnungen, Büroflächen und Ladenlokaliäten. Vermietung und Verkauf von Objekten. Mitgliedschaft beim SVIT.

## Bau-leistungen

Standortanalysen und Machbarkeitsstudien. Planung, Projektierung und Ausführung von Wohn-, Industrie- und Gewerbegebäuden. Planmäßige Renovationskonzepte für Wohn- und Zweckbauten. Erstellen von Entscheidungsgrundlagen für die Mietzins- und Renditeberechnung. Ausarbeiten von energiesparenden Grundlagen für systematische und gezielte Altbausanierungen. Entwicklung von Bauleimen. Kooperation mit Firmen, die Fertiglösungen rationell und kostengünstig einbringen können.

**Renoplan Management AG**  
Fabrikmattenweg 2  
4144 Arlesheim  
Tel. 061 7019491  
Fax 061 7019493

**Renoplan Küchen**  
Lehenmattstrasse 140  
4028 Basel  
Tel. 061 3122088  
Fax 061 3122007

**Renoplan Immobilien + Verwaltungen AG**  
Lehenmattstrasse 140  
4028 Basel  
Tel. 061 3113211  
Fax 061 3122007

**Renoplan + Partner Nordwest AG**  
Fabrikmattenweg 2  
4144 Arlesheim  
Tel. 061 7019494  
Fax 061 7019493

**BfR - Büro für Renovationen AG**  
Clarastrasse 12 / 4058 Basel  
Tel. 061 6919500 / Fax 061 6919501

**Renoplan + Partner Luzern AG**  
Panoramapark / Rüeggisbergerstrasse 27  
6020 Emmenbrücke  
Tel. 041 558755 / Fax 041 558770

**Renoplan + Partner Wiedlisbach AG**  
Kirchgasse 16 / 4537 Wiedlisbach  
Tel. 065 763574 / Fax 065 763849

werden konnte, so ist doch auch in Betracht zu ziehen, dass im laufenden Jahr erstmals ein Aufschlag von 6 Prozent gemäss den Bestimmungen des WEG vorgenommen werden muss.

Die ursprüngliche Absicht des WGN, in gemeinsamem Vorgehen Wohnbauten zu erstellen, diese dann andern gemeinnützigen Bauträgern abzugeben, um mit dem freiwerdenden Kapital wieder neue Familienwohnungen zu erstellen, hat aber nach wie vor ihre Berechtigung.

Die Erfolgsrechnung per 1989 schliesst bei Erträgen von 896 777 Franken und Aufwendungen in der Höhe von 859 904 Franken mit einem Ertragsüberschuss von 36 873 Franken ab.

Das Anteilscheinkapital wird mit 4 Prozent verzinst. Abschreibungen sind in der Höhe von 113 866 Franken vorgenommen worden. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr ergibt sich ein verfügbarer Gewinn von 83 482 Franken, wovon nach Einlage in die Reserven und in den Erneuerungsfonds 9792 Franken zum Vortrag auf neue Rechnung beantragt wurden.



Die Leitung der Generalversammlung forderte von BNW-Präsident Hanspeter Bertschmann (rechts) einiges an Geschick und Humor. Neben dem Präsidenten die Vorstandsmitglieder Guido Brianti (Mitte) und Hans Ruedy Grünenfelder.

Informationen des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften BNW. Redaktion: René Arber