Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 66 (1991)

Heft: 1: Wohnungsmarkt/Swissbau 91

Rubrik: ABZ

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: 28.10.2025

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

Verantwortlich für diese Seite:
Paul Sprecher, Geschäftsleiter
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich,
Gertrudstrasse 103, 8055 Zürich
Telefon 01/461 08 55

Wohnüberbauung Lagerstrasse

Am 10. Dezember 1990 hat eine Vertrauensleuteversammlung zur Orientierung über das Projekt Lagerstrasse stattgefunden. Dabei hat es sich gezeigt, dass im Kreise unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter verschiedene Unsicherheiten und Missverständnisse vorhanden sind. Deshalb wollen wir ihnen die wichtigsten Informationen auch auf diesem Wege zur Kenntnis bringen.

Zuständigkeit – Beschlussfassung

Gemäss Artikel 33 Absatz 2 unserer Statuten benötigen Beschlüsse über den Erwerb und die Überbauung von Grundstücken die Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder und der Mehrheit der Kontrollstelle, und sie können nur an einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Kontrollstelle gefasst werden. Der Grundsatzbeschluss, sich an der Wohnüberbauung Lagerstrasse zu beteiligen, ist am 17. April 1985 unter Einhaltung dieser Vorschriften gefasst worden; es gab eine einzige Gegenstimme eines Vorstandsmitglieds und keine der Kontrollstelle. Daraufhin wurde ein entsprechender Vertrag unterzeichnet.

Trägerschaften

Das Bauprojekt gemäss dem von den Stimmberechtigten genehmigten Gestaltungsplan zerfällt in zwei Teile: HB-Südwest und Wohnüberbauung Lagerstrasse. Bauherrin für HB-Südwest ist die HB-City Immobilien AG, an welcher die ABZ nicht beteiligt ist. Bauherrin für die Wohnüberbauung Lagerstrasse ist eine Bauherrengemeinschaft, zu welcher neben der ABZ zwei weitere Baugenossenschaften, eine Altersheimstiftung, die städtische Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner, die PTT (Personalwohnungen) und eine Schule gehören. Diese Bauherrengemeinschaft ist in der Rechtsform der einfachen Gesellschaft organisiert.

Zweck dieser Gesellschaft ist die Projektierung und die Realisierung der Wohnüberbauung Lagerstrasse. Diese besteht zu zwei Dritteln aus Wohnungen und zu einem Drittel aus anderen Nutzungen (Schule, Läden, Büros, Gewerbe). Wenn die Überbauung erstellt ist, wird die Gesellschaft aufgelöst, und jeder Gesellschafter übernimmt die ihm zugeteilten und von ihm finanzierten Bauteile zu Eigentum und zu eigener Verwaltung. Die drei Baugenossenschaften und die beiden Stiftungen sind aber übereingekommen, für den Betrieb der durch Dienstleistungen, Läden und Gewerbe genutzten Räume dannzumal eine Betriebsgesellschaft zu gründen mit dem Zweck, die Mieterträge zu optimieren. Die hier erzielten Überschüsse sollen zur Verbilligung der Wohnungen dienen.

Finanzierung

Die Projektierungskosten – später auch die Baukosten – sind von den einzelnen Gesellschaftern entsprechend den auf sie entfallenden Anteilen zu finanzieren. In diesem Zusammenhang wurde die Frage gestellt, ob vielleicht die 1989/90 durchgeführte Erhöhung des Anteilkapitals etwas damit zu tun habe. Diese Frage konnte klar mit Nein beantwortet werden. Die Anteilkapitalerhöhung erfolgte auf wiederholtes Verlangen des Finanzamtes der Stadt Zürich, weil die Eigenmittel der ABZ nicht mehr das vorgeschriebene Minimum erreichten. Die im Zusammenhang mit der Wohnüberbauung Lagerstrasse erforderliche weitere Erhöhung des Anteilkapitals wird von den künftigen Mietern dieses Objekts aufgebracht werden müssen.

Eine weitere Frage lautete, welche Auswirkungen die Investitionen in das Projekt Lagerstrasse auf die Mietzinse in den bestehenden Kolonien haben. Auch hier war die Antwort ganz klar: keine. Projektierungskosten werden nämlich immer aktiviert und belasten deshalb die Betriebsrechnung nicht. Die Gesamtheit der Aufwendungen der ABZ für laufende Projektierungen und unfertige Neu- oder Umbauten findet man in der Bilanz unter der Bezeichnung «Baukonten». Wenn eine Baute fertig ist, wird der entsprechende Betrag auf das Konto «Gebäude» umgebucht. Von da an ist er aus den Mietzinseinnahmen, die aus der betreffenden Baute resultieren, zu verzinsen und zu amortisieren.

Risiken

Bauprojekte sind immer mit Risiken verbunden. Wer keine Risiken eingehen will, darf nicht bauen. Wären unsere Vorgänger keine Risiken eingegangen, so gäbe es die ABZ nicht.

Eines der mit diesem Projekt verbundenen Risiken besteht darin, dass es sich unter Umständen gar nicht verwirklichen lässt. Dieses Risiko wird zwar als klein erachtet. Man kann aber nicht ganz ausschliessen, dass die pendenten Rekurse, die Umweltverträglichkeitsprüfung oder das Baubewilligungsverfahren die Realisierung des Vorhabens mindestens zum Teil verhindern und dass in einem solchen Fall vielleicht die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben wäre. Wenn sich aber zum Beispiel die HB-City Immobilien AG gezwungen sähe, auf HB-Südwest zu verzichten, dann könnte auch die Wohnüberbauung Lagerstrasse nicht erstellt werden. In einem solchen Fall müsste das Geld, welches die ABZ in die Projektierung investiert hat, abgeschrieben werden. Das täte uns zwar weh, wäre aber aufgrund unserer gesunden Bilanz möglich.

Aber auch dann, wenn die Wohnüberbauung Lagerstrasse wie geplant erstellt werden kann, besteht für die ABZ ein Risiko – nämlich dasselbe wie bei allen Neubauten. Es geht um die Frage, ob die Mietzinseinnahmen tatsächlich in der benötigten Höhe erzielt werden können. Sollte das nicht der Fall sein, dann wären – zumindest anfänglich – Mietzinsverluste abzudecken. Die dafür nötigen Mittel würden sich wie bis anhin hauptsächlich aus der Tatsache ergeben, dass die ABZ es immer wieder fertigbringt, sich insgesamt günstiger zu finanzieren, als dies einer ganz kleinen Genossenschaft mit einem geringen Bestand an Altliegenschaften möglich ist. Natürlich müssten die Mietzinse dann so lange regelmässig erhöht werden, bis die Kostendeckung erreicht wäre. Das wurde schon bei bisherigen Neubauten so gehandhabt.

«Aussteigen»?

Schliesslich wurde die Frage gestellt, ob die ABZ nicht aus diesem Projekt «aussteigen» könnte. Antwort: Sie kann das, wenn sie einen anderen Bauherrn bringt, der ihren Anteil übernimmt und der von den übrigen Gesellschaftern akzeptiert wird. Der Vorstand hat aber keine derartigen Absichten. Vielmehr ist er nach wie vor davon überzeugt, dass es richtig ist, wenn sich die grösste gemeinnützige Baugenossenschaft an einem Projekt beteiligt, das im Zentrum von Zürich zusätzliche Wohnungen bringt, die der Spekulation entzogen sind.