Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 78 (2003)

Heft: 5

Artikel: "Ein Glücksfall für die Mieterschaft"

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107180

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: 09.12.2025

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

Kaufpreis in einem angemessenen Verhältnis zu den Mieterträgen steht. So passierte es in den Neunzigerjahren immer wieder, dass Immobilien zu übersetzten Preisen gekauft wurden, die in gar keinem Verhältnis zum Ertragswert standen. Sofern es sich um ältere Liegenschaften handelt, in die der frühere Besitzer nie etwas investiert hat, kann es auch bei der Übernahme durch einen gemeinnützigen Bauträger zu Mietzinserhöhungen kommen.
Die Gewo kaufte zum Beispiel einer privaten Erbengemeinschaft in Dübendorf ein Mehrfamilienhaus mit ausgesprochen tiefen Mietzinsen ab. Die Mieten für eine 3-Zimmer-Wohnung lagen bei rund 600 Franken. Nach dem Kauf und der Durchführung erster Renovationsarbeiten an Dach, Haustechnik und Fenstern werden die Mieten auf etwa 830 Franken steigen. Soweit es bautechnisch vertretbar ist, kann in Diskussion mit den Mietern auch die künftige Strategie erarbeitet werden – je nachdem in welchem Umfang weitere Sanierungen und Investitionen finanziell verkraftbar sind. «In einem solchen Prozess», so sagt Jean-Pierre Kuster, «kommen gerade die Vorzüge einer Mitgliedergenossenschaft zum Tragen.»

Finanzierung für Kleine schwierig. Eine andere Frage ist es, ob und mit welchen Finanzierungsinstrumenten Genossenschaften überhaupt den Kauf von Liegenschaften abwickeln können. Grosse und historisch gewachsene Genossenschaften wie etwa die ABZ verfügen über genügend Reserven, um das nötige Eigenkapital einbringen und auch jederzeit Hypothekarkredite bei den Banken beschaffen zu können. Jean-Pierre Kuster schätzt, dass bei vielen bestandenen Genossenschaften «Hunderte von Millionen an stillen Reserven» vorhanden wären, um damit den Kauf von Liegenschaften finanzieren zu können. Anders sieht die finanzielle Ausgangslage aber für kleinere und jüngere Baugenossenschaften aus, die meist kaum aus grossen Reserven schöpfen können. Das wirft die Frage auf, ob die bestehenden Finanzierungsmöglichkeiten und die Wohnbauförderung der öffentlichen Hand für Liegenschaftskäufe ausreichend sind. Jean-Pierre Kuster: «Während noch zu Zeiten des Wohnbauförderungsgesetzes WEG Liegenschaftskäufe ausdrücklich vorgesehen waren, ist dies mit dem neuen Wohnbauförderungsgesetz WFG schwieriger geworden.» Dieses sehe den Kauf von Mehrfamilienhäusern nur noch in Ausnahmefällen vor.

Die ABZ beabsichtigt den Kauf von 533 Wohnungen

«Ein Glücksfall für die Mieterschaft»

Wegen zu geringer Rendite suchten firmeneigene Pensionskassen in Horgen nach Käufern für ihre Genossenschaftsliegenschaften. Kürzlich hat nun die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) eine Absichtserklärung für den Kauf von 533 Wohnungen unterzeichnet. Das letzte Wort haben die ABZ-GenossenschafterInnen.

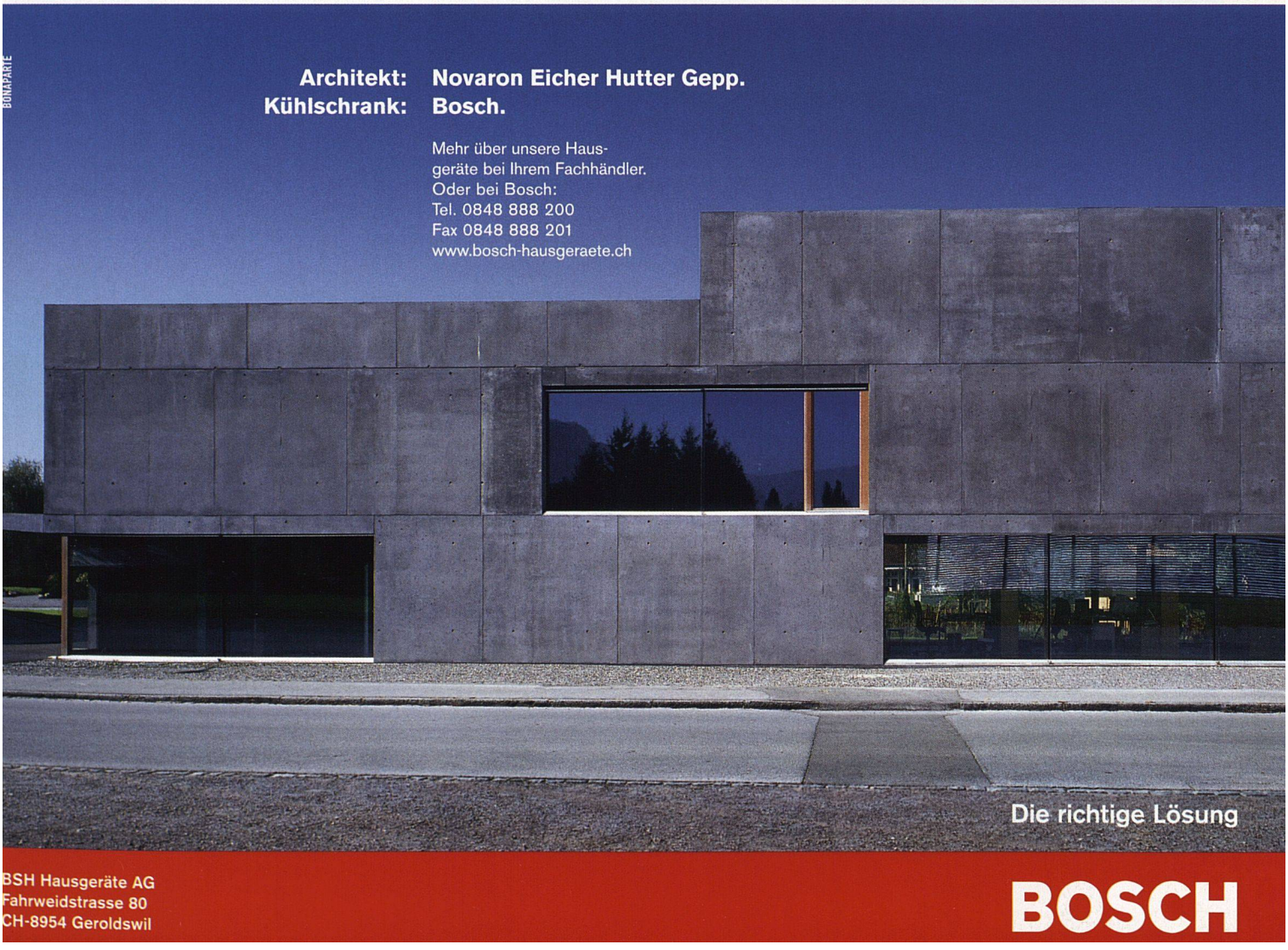
Der Verkauf von einigen grossen Genossenschaftssiedlungen in Horgen sorgte schon seit Wochen für Unsicherheit unter den MieterInnen und weit über die Region hinaus für Gesprächsstoff. Insgesamt standen rund 600 Wohnungen zum Verkauf, mit einem geschätzten Anlagewert von 100 Millionen Franken. Der Hintergrund: Nach dem Zweiten Weltkrieg blühten in Horgen zahlreiche Industrieunternehmen auf wie Feller, Grob, Schweiter und Stäubli; die damals rasch wachsenden Betriebe waren darauf angewiesen, ihren Beschäftigten preisgünstige Wohnungen anbieten zu können. Später kamen die so entstandenen Genossenschaftssiedlungen in den Besitz der firmeneigenen Pensionskassen. Aus heutiger Sicht gelangten die Verantwortlichen der Pensionskassen aber zum Schluss, dass die Verwaltung solch grosser Bestände an Wohnliegenschaften nicht zum Kerngeschäft gehört und auch keine flexible Anlagemöglichkeit darstellt. Die Verantwortlichen hatten daher die alles andere als einfache Aufgabe, einerseits die Interessen der Pensionskassen und ihrer Versicherten zu schützen und anderseits die soziale Verantwortung gegenüber den MieterInnen wahrzunehmen. Rund die Hälfte der Wohnungen wird nach wie vor von Beschäftigten der Horgener Industriebetriebe bewohnt.

Willkommene Lösung. Nachdem zunächst drei kleinere Genossenschaften (Haselsteig, Horga und Industrie) verkauft worden waren, unterzeichnete die Allgemeine Baugenos-

Fotos: ABZ

Liegenschaften der Genossenschaften Allmend, Arve und Gstalden in Horgen.

senschaft Zürich (ABZ) im März eine Absichtserklärung, die 533 Wohnungen der Genossenschaften Allmend, Arve und Gstalden zu erwerben. Die Übereinkunft löste überall grosse Erleichterung aus, die «ZürichseeZeitung» schrieb: «Der grösste Horgener Liegenschaftendeal aller Zeiten ist glücklich ausgegangen.» Horgens Gemeindepräsident Walter Bosshard zeigte sich sehr erfreut über die «Win-win-Situation» und versicherte, dass die ABZ in der Seegemeinde hoch willkommen sei. Erleichterung auch bei der Vertreterin der MieterInnen: Julia Gerber Rüegg, Präsidentin des Mieter- und Mieterinnenverbandes Sektion Zimmerberg, sprach von einem «Glücksfall für die Mieterschaft». Dank der ABZ, die als Genossenschaft sozialen Grundwerten verpflichtet sei, würden nun die 533 Wohnungen der Spekulation entzogen. Markus Graf, Manager bei der Firma Feller, der den Verkauf in die Wege geleitet hatte, sagte: «Der Verkaufspreis ist fair.» Er soll rund 10 bis 15 Prozent unter dem bewerteten Preis liegen. Der Kauf durch die ABZ bietet den MieterInnen Gewähr dafür, dass sie weiterhin günstige Zinse haben werden und mit den Liegenschaften keine spekulativen Geschäfte getätigt werden.

Problemlose Finanzierung. Laut ABZ-Präsident Peter Schmid handelt es sich um den grössten Liegenschaftenkauf in der Geschichte der Genossenschaft. Hauptmotiv seien genossenschaftspolitische Überlegungen, betont er: «Unsere Statuten verpflichten uns, preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten und der Spekulation zu entziehen. Diese Ziele verfolgen wir mit dem Bau, aber auch mit dem Kauf von bestehenden Wohnhäusern.» Die ABZ übernimmt die bestehenden Mietverträge. Um die Mieter zu gleichberechtigten Genossenschaftern in der ABZ zu machen, müssen sie Anteilscheinkapital in der Grössenordnung von 3500 bis 7500 Franken zeichnen, je nach Grösse der Wohnungen. Falls erforderlich, bietet die ABZ auch Hand, das Anteilscheinkapital in Raten einzuzahlen. Laut Peter Schmid ist der Kaufpreis so angesetzt, dass es zu keinen Mietzinsaufschlägen kommen wird. Bei denjenigen rund 300 Wohnungen jedoch, die sanierungsbedürftig sind, wird die ABZ möglichst bald die notwendigen Renovationen (Küche und Badzimmer) durchführen. In diesen Fällen ist mit Mietzinserhöhungen von maximal 15 Prozent zu rechnen. Keinen unmittelbaren Sanierungsbedarf gibt es bei den Wohnungen der Genossenschaft Arve. Finanziell sei der Kauf für die ABZ, mit rund 3700 Wohnungen die grösste Baugenossenschaft der Schweiz, überhaupt kein Problem, versichert Peter Schmid: «Die ABZ ist bei den Banken ein sehr gefragter Schuldner.»
Das letzte Wort haben die GenossenschafterInnen: Die ABZ stimmt am 16. Juni an ihrer Generalversammlung über den Kauf ab. Reine Formsache ist die Zustimmung der Horgener Allmend-Kooperation, die Land im Baurecht abgibt, und der Generalversammlung der Genossenschaft Allmend, der vor allem das Gewerbe angehört. *(jz)*

Anzeige