

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 56 (1981)  
**Heft:** 9

**Vereinsnachrichten:** Die Sektion Zürich meldet...

### **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:** 14.03.2025

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

## Genossenschafts-Chronik

Für unsere neue Rubrik «Chronik» bitten wir die Genossenschaften um kurze schriftliche oder telefonische Mitteilungen an die Redaktion.

Je 750 000 Franken bewilligte die Generalversammlung der *Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern* für den Bau einer neuen Autoeinstellhalle am Gebeneggweg und die Modernisierung von 129 Badezimmern im Obermähof. Ein weiterer Kredit von einer halben Million wurde für den Einbau von 5 Lifts in der Siedlung Spannortstrasse erteilt.

Die *Allgemeine Baugenossenschaft Zürich* hat Fritz Bucher als Nachfolger von Hans Hofstetter zu ihrem neuen Präsidenten gewählt. Die Generalversammlung hiess ferner den Verkauf einer ungünstig gelegenen Landparzelle gut, womit ein Tauschgeschäft besiegelt wird, durch welches die Genossenschaft in den Besitz eines grösseren Grundstückes gelangte. Es liegt im Zentrum des derzeit entstehenden neuen Wohnquartiers «Rütihof» und wird 113 neuen Wohnungen Platz bieten.

Dem Bau von 139 neuen Wohnungen hat die Generalversammlung der *Baugenossenschaft der Strassenbahner, Zürich*, zugestimmt. Sie kommen auf ein Grundstück in Wipkingen zu stehen, welches die Stadt Zürich im Baurecht abzugeben gedenkt. Die Baukosten sind auf 27,5 Millionen Franken veranschlagt.

Für den aus Altersgründen zurückgetretenen Eugen Tobler ist Carl Heeb, Direktor der Sparkasse der Administration in St. Gallen, zum neuen Präsidenten des *Vereins für Wohnungshilfe, St. Gallen*, gewählt worden.

Nach 27 Jahren im Vorstand der *Wohngenossenschaft Holeeletten, Basel*, ist H. Gysin als Präsident zurückgetreten. Zum Nachfolger wurde Rino Zimmermann gewählt.

Bei der *Baugenossenschaft des Eidgenossenschafts, Zürich*, ist Adolf Ebnetter als Präsident zurückgetreten. Sein Nachfolger ist Max Zwald, Lokomotivführer SBB.

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat einem Baurechtsvertrag mit der *Familienheim-Genossenschaft* zugestimmt. Sie gelangt damit in den Besitz eines Grundstückes am Manesseplatz, für dessen Überbauung mit 50 Wohnungen die Generalversammlung bereits einen Kredit von 14 Millionen Franken bewilligt hatte. Es wird sich um die erste Siedlung der Genossenschaft handeln, die ausserhalb ihres weiten, dorfähnlichen Areals am «Friesenberg» gelegen ist.

Ende Mai lud die *Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)* ihre Mitglieder zur 52. ordentlichen Generalversammlung.

Die Stimmberechtigten stimmten mit grossem Mehr den Anträgen der Verwaltung über den Verkauf eines kleinen Grundstückes und über eine Projektänderung für ein demnächst zu realisierendes Bauprojekt zu. Beide Anträge wurden nötig, um nachbarliche Einsprecher zum Rückzug ihres Baurekurses zu bewegen.

Der Antrag eines Mieters, den Sozialdienst abzubauen, wurde mit überwältigendem Mehr verworfen. Die Genossenschaftler sind willens, auch weiterhin freiwillig namhafte Beträge für die Aufrechterhaltung dieser beispielhaften Einrichtung aufzubringen.

## Die Sektion Zürich meldet...

Für viele Mieter von Genossenschaftswohnungen wird der 1. Oktober unangenehme Mietzinserhöhungen bringen. Die Erhöhung der Hypothekarzinseszins um 1% innerhalb nicht einmal eines Jahres zwingt auch jene Genossenschaften zu Mietzinsanpassungen, welche im Frühjahr keine Erhöhungen vornahmen.

Die Mietzinse der durch den Kanton oder die Stadt Zürich kontrollierten Wohnungen mussten ja, den Zinsreduktionen für Hypotheken entsprechend, seinerzeit reduziert werden. Viele Mietzinse wurden auf der Basis eines Hypothekarzinseszinses von 4¼% gerechnet. Die eingetretenen Erhöhungen auf 5½% ergeben einen Aufschlag von rund 17%, dazu kommt eine Quotenerhöhung je nach Alter der Liegenschaften um ½%. So ergeben sich Mietzinserhöhungen, die mit gegen 23% bewilligt werden. Wenn auch viele unserer Mietzinse – für

die heutige Zeit – relativ günstig sind, bedeuten solche Erhöhungen für den Mieter eine doch recht spürbare Belastung. Manche Genossenschaften werden deshalb die Mietzins erhöhungen nicht in diesem Ausmass überwälzen, vor allem in den neueren Wohnungen.

Da ja für das kommende Jahr weitere Hypothekarzins erhöhungen nicht ausgeschlossen sind, dürfte es nicht zu umgehen sein, sich mit diesem Problem gegen Ende Jahr erneut befassen zu müssen. Ausserordentlich wichtig ist es deshalb, wenn man die Mieter orientiert, auf welcher Hypothekarzins höhe die neue Miete basiert. Dadurch dürften Diskussionen, die durch jede Erhöhung ausgelöst werden können, reduziert werden. Von Vorteil ist dies dann, wenn die Hypothekarzins erhöhungen nicht voll überwälzt wird. Bei Reduktionen dürfte eine Zinsanpassung erst dann erfolgen, wenn jener Hypothekarzins unterschritten wird, welcher als Grundlage für die letzte Mietzinsanpassung diente.

Die Schlichtungsstelle Zürich begann, bei allen Einigungen über Mietzinsvorschläge die Basis des Hypothekarzinseszinses (zum Beispiel 5%) im Entscheid für die beiden Parteien aufzuführen. Festgelegt wird auch jener Termin, bis zu welchem eine allfällige Aufrechnung der Teuerung erfolgte.

Es ist eigentlich bedauerlich, dass man nicht schon früher diese Abgrenzung vorgenommen hat. Diskussionen zwischen Mieter und Vermieter hätten dadurch reduziert werden können.

Unangenehme Folgen bringen auch die Rückzahlungen der Darlehen aus der Wohnbauaktion 1961, führt doch der Wegfall dieser zinsverbilligten Darlehen zu einer weiteren Mietzins erhöhungen. So ergeben sich in konkreten Fällen durch den Wegfall verbilligter Darlehen, Mietzinszuschüsse, Hypothekarzins- und Quotenerhöhungen Aufschläge, die bei gegen 50% liegen!

Jene Genossenschaften, welche in der unangenehmen Lage sind, dieses Problem lösen zu müssen, sind nicht zu beneiden. Dass solche Anpassungen von den Mietern und Genossenschaftlern nicht immer verstanden werden, ist begreiflich. Wer macht sich schon Gedanken, wie seine Wohnung während Jahren verbilligt wurde. Mietzins erhöhungen werden leider negativer empfunden als Erhöhungen zum Beispiel des Benzinspreises!

**Energie sparen mit:**  
**Jalousieläden**  
**Rolläden**  
**Lamellenstoren**  
**E. Kindt AG, 8112 Otelfingen**  
vormals Hans Kiefer AG, Tel. 01/844 24 24

Senden Sie uns Prospekte

Rufen Sie uns an

Tel. Nr. \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



