

Wohnbaugenossenschaften vor neuen Aufgaben

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Im Hotel International in Zürich-Oerlikon fanden am 23. und 24. Mai Delegiertenversammlung und Kongress des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen statt.

Der Zentralpräsident, *Nationalrat Otto Nauer*, konnte viele Gäste begrüßen. *Frau Regierungsrätin Hedi Lang*, mit der Otto Nauer gemeinsam auch die Zeit im Nationalrat verbrachte, als sie dessen Präsidentin war, war anwesend. Auch die Vertreter der Zürcher Exekutive, *Stadträtin Emilie Lieberherr* und *Stadtrat Willy Küng*, hiess er willkommen. Dieser habe, so meinte Otto Nauer, die Schlüsselstellung zur Förderung für Wohnbaugenossenschaften mit dem Zugang zu städtischem Bauland.

Der Präsident stellte die Frage, wie man sich am quantitativen Wachstum orientieren könne. Rohstoffe und Umwelt werden ausgebeutet. Mit den haus-eigenen Heizungsanlagen bestehen Probleme. Eine Senkung des Energieverbrauchs ist nötig. Mieterinnen und Mieter und alle Wohngenossenschaftler müssen aktiv sein.

Die Not und Hilflosigkeit aus der Zeit am Anfang des gemeinnützigen Wohnungsbaues tauchen wieder auf. Es gibt

Bis auf den letzten Platz besetzt: SVW-Delegiertenversammlung 1987 im Hotel «International» in Zürich. In der ersten Reihe (von links) P. Sibling, Präsident der BG Eigengrund Zürich; Stadtrat W. Küng; J. Leons, Generalsekretär des IVWSR, Den Haag; P. E. Monot, Lausanne. Zweite Reihe (von links) Fürsprecher Th. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO); Regierungsrätin Hedi Lang; Dr. P. Gurtner, Vizedirektor des BWO; E. Schultheiss, Präsident der Fondskommission; Dr. A. Elser.

auch in unserm Lande Leute, die an der Wohnsituation zerbrechen. Otto Nauer erinnerte an die Briefträger in Genf, die trotz sogenanntem freiem Wohnungsmarkt keine Monatsmieten unter 2000 Franken finden.

Alle statutarischen Geschäfte konnten im brechend vollen Verhandlungssaal ordnungsgemäss laut Traktandenliste erledigt werden.

Wohngenossenschaften vor neuen Aufgaben: Podiumsgespräch und Diskussionsrunde

Mit einer anregenden Diskussionsrunde wurde anschliessend der SVW-Verbandskongress fortgesetzt. Die zum Teil sehr gegensätzlichen Meinungen regten gewiss viele Kongressdelegierte zu späteren zukunftsgerichteten Aktivitäten in ihren Genossenschaften an.

«Die traditionelle Aufgabe, gute und preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen, ist so bedeutend wie je», stellte zu Beginn des Podiumsgesprächs *Dr. Fritz Nigg*, Zentralsekretär des SVW, fest. Neue Aufgaben ergeben sich dennoch. Es gilt Lücken in der Wohnungsver-sorgung zu schliessen, städtebauliche und umweltbedingte Ziele mit einzubeziehen und auf unterschiedliche Wert-haltungen und Lebensstile einzugehen.

H. R. Grünenfelder ist Vorstandsmitglied des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften. Er informierte über «seine» Wohngenossenschaft Burgfelderstrasse in Basel, die einen ansprechenden Wohnraum in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern bietet. Insgesamt handelt es sich beim erbrachten Angebot um mehr als 80 Wohneinheiten für Familien mit Kindern und Alleinstehende.



Der Verbandspräsident, Nationalrat Otto Nauer, begrüsst Delegierte und Gäste.

Als neue Aufgaben sind der Wohn-genossenschaft schon früher Entscheide angefallen: Da die Wohngenossenschaft in der Nähe der baselstädtischen Kehr-richtverbrennungsanstalt liegt, hat man sich zum Verzicht auf den umweltschädigenden Hausbrand entschlossen und

Generalversammlung der Hypothekar-Bürgschafts-genossenschaften

Vorgängig zur Jahrestagung des SVW fand am 23. Mai um 11 Uhr im Hotel International in Zürich-Oerlikon die GV der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohn-genossenschaften statt.

Der Geschäftsführer W. Albrecht berichtete, dass im Geschäftsjahr 1986 ein bescheidenes Gesuch eingegangen sei und 6 Bürgschaften abgebucht werden konnten. Erstmals ist auch ein kleiner Verlust entstanden.

Eine Bürgschaftsgenossenschaft müsse nicht gewinnbringend arbeiten, meinte W. Albrecht. Eine Neuüberdenkung der Zusammenarbeit zwischen dem Fonds de roulement, dem Solidaritätsfonds und der Bürgschafts-genossenschaft ist im Gange; dies wurde an der diesjährigen GV deutlich. (PIV)



ist auf den Anschluss an die Fernheizungsanlage umgestiegen. Zudem konnte frühzeitig auch eine unterirdische Einstellhalle für private Fahrzeuge errichtet werden; sie ist kombiniert mit der nötigen Zivilschutzanlage.

Pläne für die Zukunft sind für diese Wohngenossenschaft: den genossenschaftlichen Gedanken weiter zu pflegen, die Werterhaltung mit Renovierungen aufrechterhalten, die Mieten mit klugem Haushalten in einem guten Verhältnis Preis und Leistung zu halten und neuen Wohngenossenschaften im Quartier bei irgendwelchen Realisierungen zu helfen.

Wohnwirtschaft in der Bundesrepublik: Knapp eine Million Wohnungen gibt es im bundesrepublikanischen gemeinnützigen Wohnungsbau; daran beteiligt sind rund 1800 gemeinnützige Wohnungsunternehmen, darunter sind 1200 Genossenschaften. *Professor Dr. Hartmut Grosshans* vom Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. aus Köln stellte die alten traditionellen Werte der Mieter mit den neuen Vorstellungen der jungen Generation in Gegensatz: «Gerade die genossenschaftliche Organisationsform kann und wird sich bewähren, wenn zur kinder- und jugendfreundlichen Ausgestaltung der Wohnquartiere Mitplanung und Selbsterfüllung der Bewohner angeregt und realisiert werden, wenn für das Wohnen im Alter unter Verbleib in der angestammten Wohnumgebung adäquate Bestandsanpassung, soziale Dienste und nachbarschaftliche Hilfen mobilisiert werden.»

Als Ziel des genossenschaftlichen Wohnens definierte Professor Grosshans die Sicherheit im Wohnen zu tragbaren Mietzinsen.

Etwas kritisch ging *Susanne Gysi*, Dozentin für Sozialarbeit und Assistentin am Lehrstuhl für Architektur und Planung an der ETHZ, mit dem Diskussionsthema um. Sie meinte, es sei vordringlich, an alte Aufgaben des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu erinnern und, wenn nötig, diese mit der neuen Fragestellung zu messen. Da sind ihre Überlegungen:

Schlecht verdienende Menschen sind auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt.

Baugenossenschaften dürfen nicht in die schlechte Praxis verfallen, Renditeobjekte anstatt Räume zum Leben zu vermieten.

Gemeinschaftsbereiche können die Begegnung der Bewohnerinnen und Bewohner fördern.

Im Wohnbereich ist auch ein Lernfeld, wo man Fehler machen darf. Anstatt die letzte Bagatelle zu regeln, besteht ein Bildungsauftrag daselbst.

Man muss vorausgehen im Erkennen und Formulieren von Nöten, um neue Wohnformen und andere Formen des Zusammenlebens zu finden.

Gesucht werden gute Auftraggeber für neue Bauvorhaben. Erst dann können die Baugenossenschaften Aufträge an Architekten und Handwerker vergeben. So geniessen die Baugenossenschaften auch die volle Unterstützung der öffentlichen Hand.

Beispiel Zürich: Dies erläuterte *Stadtrat W. Küng*, Vorsteher des Finanzamtes der Stadt Zürich. Der gemeinnützige Wohnungsbau habe in der Stadt Zürich eine hervorragende Rolle zur Wohnversorgung übernommen. Jede 5. Wohnung in Zürich wird von diesen Trägern zur Verfügung gestellt.

Küng erwähnte auch, dass die Wohnbauförderung in die Stadtentwicklungspolitik eingebettet ist. Da die Stadt Zürich auch Eigentümerin von Liegenschaften ist, wird sie automatisch zur Vermieterin von Liegenschaften. Es soll die Kostenmiete gelten, meinte er im Hinblick auf aktuelle Entscheide.

Jugend und junge Wohngenossenschaften: *R. Gay*, Direktor der Société Coopérative d'Habitation in Genf, bedauerte, dass seit 1950 die Genossenschaftsbewegung merklich an Kraft abnimmt. Auch haben neue Genossenschaften grosse Schwierigkeiten; die Genossenschaften sollten sich an die Jugend wenden, aber auch Lösungen für Behinderte und Betagte finden, denn die öffentliche Hand stützt kommunale und kantonale Stiftungen.

Gute Stimmung verbessern: In der abschliessenden Diskussion kamen ver-

Glücklich wohnen

Am abendlichen Bankett im Hotel International in Zürich-Oerlikon überbrachte Frau Emilie Lieberherr die Grüsse des Stadtrates von Zürich an die Teilnehmer des Verbandskongresses. Wohnen sei ein Marktgut, das glücklich mache und sich auch auf den Sozialstatus auswirke. Die Hälfte der Probleme, so berichtete sie als Vorsteherin des Zürcher Sozialamtes, betreffen das Wohnen. Die Wohnsituation sei bei vielen alten Menschen besonders katastrophal. Auch da hätten die Wohnbaugenossenschaften noch viele Aufgaben zu erfüllen.

Wichtig ist in den Städten die Bindungen der Menschen zum Quartier. Mieterinnen und Mieter sind in Genossenschaften zudem besser verwurzelt als anderswo. Im Land der Mieter sind solche engagierte Staatsbürger nötig. Frau Stadträtin Emilie Lieberherr sprach sich auch für eine ökologische Nutzung des Bodens aus.

schiedene Voten zum Tragen, die alle in Richtung Wohnqualität gingen. Im Schlussvotum traf Verbandspräsident *Otto Nauer* den Nagel auf den Kopf, als er sagte: «Wir spüren miteinander, dass Wandlungen vollzogen werden und Wertverschiebungen stattfinden. Kundenbetreuung, Sozialarbeit und Kommunikation zwischen den Bewohnern gehören zu den künftigen Hauptaufgaben der Wohnbau-Genossenschaften.»

Paul Ignaz Vogel



Zu unserem kleinen Bild oben: Journalisten, Behördenvertreter und Baugenossenschafter bei der Besichtigung bemerkenswerter genossenschaftlicher Bauten: vorn (von links) *W. Spinner*, Redaktor der «Neuen Zürcher Zeitung»; *Stadtrat W. Küng*, Finanzvorstand der Stadt Zürich; *J. Spiess*, Präsident der Baugenossenschaft Glattal, Zürich.

Podiumsgespräch mit prominenten Teilnehmern (von links): *H.R. Grünenfelder*, Basel; *Stadtrat W. Küng*, Zürich; *Susanne Gysi*; *J. Walder*, Zürich; *Prof. Dr. H. Grosshans*, Köln; *R. Gay*, Genf.



Neuer Präsident der Fondskommission

Die Wahl eines neuen Präsidenten der Fondskommission war das schwerwiegendste Geschäft der Mai-Sitzung des *SVW-Zentralvorstandes*. Als Nachfolger des auf den Verbandskongress zurücktretenden Dr. Alfred Elser wählte der ZV Erhard Schultheiss, stellvertretender Direktor und Mitglied der Geschäftsleitung der Coop-Lebensversicherungs AG, wo er für das Departement Anlagen und Finanzen (inkl. Liegenschaften) zuständig ist. Die Wahl erfolgte einstimmig; E. Schultheiss hat sein Amt bereits angetreten. Die offizielle Verabschiedung von Dr. A. Elser, der sich um den Fonds de Roulement in höchstem Masse verdient gemacht hat, erfolgte am Kongress in Zürich-Oerlikon.

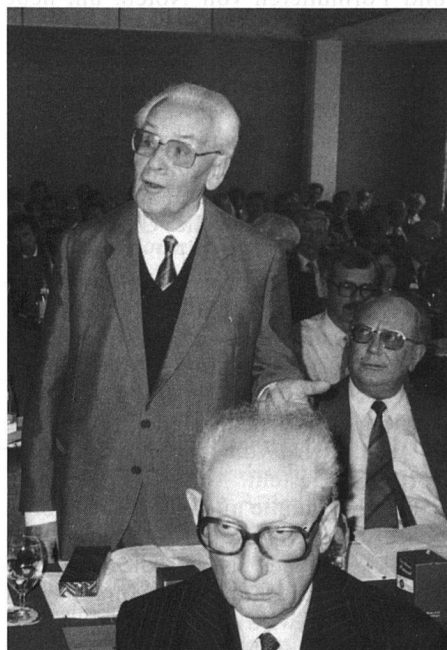
Solidaritätsfonds half bei Konkurs

Der Zentralvorstand befasste sich im weiteren mit der Gewährung von 5 Darlehen. Besonders zu erwähnen ist die Restfinanzierung zuhanden einer neu gegründeten Wohngenossenschaft im Kanton Jura. Die Mitglieder der Genossenschaft sind 47 Mieter der Wohnungen eines in Konkurs gegangenen Industrieunternehmens. Das Darlehen aus dem Solidaritätsfonds ermöglichte, zusammen mit den Hypotheken der Banken, den Ankauf der vom Konkurs betroffenen Wohngebäude durch die Genossenschaft. Die Mieter, grossenteils ältere ehemalige Beschäftigte des Industrieunternehmens, können nun in ihren Wohnungen bleiben und brauchen keine spekulationsbedingten Mietzinsaufschläge zu befürchten. *fn.*

Dr. Alfred Elser †

Kurz nach seiner Ehrung am diesjährigen Verbandskongress verstarb in St. Gallen Dr. oec. publ. Alfred Elser. Er war am 28. Februar 1976 zum Präsidenten der neu eingesetzten Fondskommission gewählt worden. Mehr als 10 Jahre lang, bis zum 15. Mai 1987, hat er in diesem Amt den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und ihrem Dachverband höchst wertvolle Dienste geleistet. Der Persönlichkeit, dem Fachwissen und der Erfahrung Alfred Elzers ist es in

erster Linie zu verdanken, dass der seiner Kommission anvertraute Fonds de Roulement aus bescheidenen Anfängen zu einer beachtlichen Institution im Dienste des genossenschaftlichen Wohnungswesens geworden ist. Denn es ist das Verdienst Alfred Elzers, dass eine Praxis entwickelt werden konnte, die gleichermaßen den Bedürfnissen der Darlehensnehmer wie jenen des Bundes als Geldgeber und des Verbandes als letztlich Verantwortlichem gerecht wurde.



Alfred Elser bei seinem Abschiedsvotum am Verbandstag. Rechts Hans Schneider, St. Gallen, Mitglied des Zentralvorstandes. Im Vordergrund Nationalrat Jean-Philippe Gloor, Renens.

Alfred Elser wurde am 4. Mai 1911 als Sohn des Stadtschreibers von Wil SG geboren. Er absolvierte eine Banklehre und bildete sich anschliessend am Kollegium Stans bis zur Matura weiter. Sein volkswirtschaftliches Studium an der Universität Zürich schloss er mit einer Dissertation zum 75jährigen Bestehen der St. Galler Kantonalbank ab. Von 1946 bis 1976 war Alfred Elser als Sekretär und bald einmal als Chef des Finanzamtes der Stadt St. Gallen tätig. Daneben wirkte er aber auch massgeblich in kirchlichen und wohltätigen Institutionen mit; unter anderem war er einer der Mitbegründer des Vereins für Wohnungshilfe in St. Gallen. Alfred Elser war verheiratet und bereits auch mehrfacher Grossvater. Uns allen, die wir näher mit ihm zusammenarbeiten durften, wird eine liebenswürdige Persönlichkeit fehlen, die in vorbildlicher Weise ethisches Engagement, kulturelles Interesse und fachliches Können in sich vereinte.

Fritz Nigg

SVW-Dokumentarreihe Wohnungsbau

Für bemerkenswerte Neubauten und Renovationen von Wohnsiedlungen hat der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW eine neue Dokumentarreihe geschaffen. Eine in sich abgeschlossene, anschauliche Darstellung mit Text, Plänen und Zahlenangaben ist jeweils einem Bauobjekt gewidmet. Insgesamt acht Dokumentationen liegen bereits vor; sie sind gesamthaft in einer Mappe (Preis Fr. 25.-) oder einzeln erhältlich. Was die neue Dokumentarreihe auszeichnet, ist eine ganzheitliche Betrachtungsweise, die über das Architektonische hinausgeht und beispielsweise das Urteil der Bewohner, die Baukosten wie auch die Mietzinskalkulation mit erfasst. Die Dokumentarreihe ist vorläufig auf genossenschaftliche und kommunale Wohnbauten beschränkt; sie soll laufend erweitert werden. Bezug beim Sekretariat SVW, Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich, Tel. 01/362 42 40.

Neues Eherecht und Mietverträge: Kommentar zu Seite 155

Rechtsanwältin Susy Moser, einigen als Referentin am Fortbildungskurs «Genossenschaftsrecht» des SVW von 1979 bekannt, weist zum Schluss ihres Artikels auf ein Problem hin. Welche Folgen wird das neue Eherecht für die Baugenossenschaften im speziellen haben? Der SVW begnügt sich nicht, das Problem aufzuwerfen, sondern er hat Susy Moser mit der Ausarbeitung eines Merkblattes zu diesem Thema beauftragt und arbeitet mit ihr zusammen. Da sich zahlreiche Aspekte der Praxis beim neuen Eherecht erst jetzt herausstellen, war es unerlässlich, den Termin für das Erscheinen des Merkblattes mit dem Herbst 1987 relativ spät anzusetzen. Dies soll es nicht zuletzt ermöglichen, einige wichtige Fragen mit anderen interessierten Verbänden abzusprechen. Dabei geht es darum, die Verfahren, mit anderen Worten den Papierkrieg, möglichst in Grenzen zu halten. Diesbezüglich sind bereits etwas übertriebene Befürchtungen im Umlauf. Im Sinne des neuen Eherechtes, aber auch der Gleichstellung der Frau in der Bundesverfassung, wäre es jedoch, wenn die Energie nicht zur Kreation neuer Formulare und Modalitäten verwendet würde, sondern zu einem gründlichen Überdenken der Stellung und Bedeutung der Frauen in unseren Baugenossenschaften. Dies wird freilich nur gelingen, wenn zu gegebener Zeit auch die (Miet-)Gerichte der Besinnung auf Grundsätzliches zuliebe die Fesseln ihrer Rechtsprechung etwas lockern. *fn.*