

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 67 (1992)  
**Heft:** 7-8: Wohnungsbau

**Vereinsnachrichten:** SVW

### **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:** 15.10.2024

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



**Der SVW mit neuem Gewand**

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW), Dachorganisation von über 700 Wohnbaugenossenschaften mit etwa 110 000 Wohnungen in der ganzen Schweiz, gibt sich neue Strukturen. Dies nicht zuletzt als Antwort auf die drängenden Probleme, welche auf dem Wohnungsmarkt offensichtlich zutage treten. Ziel der neuen Statuten ist es, flexibler und spontaner auf die Herausforderungen zu reagieren und darüber hinaus vermehrt in der Öffentlichkeit als ernst zu nehmende Kraft aufzutreten. Für das bevorstehende 75-Jahr-Jubiläum des SVW wurde an der Delegiertenversammlung eine Wohnbauaktion für die Dritte Welt beschlossen.



René Gay, Präsident des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW, begrüsst die zahlreichen Gäste und Delegierten.

«Die Hauptaufgabe des SVW, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern, lässt sich mit den neuen Statuten besser erfüllen», erklärt SVW-Präsident René Gay. Die Beratung und Begleitung von bauwilligen Genossenschaften oder Gemeinden kann durch den Verband neu unmittelbar über die regionalen Sektionen geschehen. Das Interesse, im gemeinnützigen Wohnungsbau aktiv zu werden, ist gegenwärtig trotz der schwierigen Situation auf dem Bauplatz sehr lebhaft. Der Verband kann dank seinen Erfahrungen und vielseitigen Dienstleistungsangeboten fast täglich rat-suchenden Baugenossenschaften oder Einzelpersonen Beratung und finanzielle Hilfe anbieten.



Blick durch den Saal im Hotel Bern. Auf dem Podium von links: Dieter Keller, Vizepräsident SVW; Fritz Nigg, Geschäftsführer; René Gay, Präsident SVW; Walter Pahl, Gastreferent CECODHAS; Hans Metz, Quästor

**Jubiläumsaktion zugunsten der Dritten Welt**

Solidarität ist ein Grundgedanke der Genossenschaftsbewegung in der Schweiz und anderswo. Der SVW versucht nun, diese Idee in die Dritte Welt zu verpflanzen. In Zusammenarbeit mit der Entwicklungsorganisation «Helvetas» plant der SVW eine Jubiläumssammlung bei seinen Mitgliedern. Die Aktion umfasst Wohnbauprojekte in Asien (Sri Lanka), Lateinamerika und Afrika. Von den geplanten Projekten ist derzeit dasjenige von Sri Lanka bereits ausgearbeitet. Anna Stolz, die Projektverantwortliche der Helvetas, erklärte die Zielsetzung: «Die Häuser werden durch lokale Bauträger in Zusammenarbeit mit den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern aufgebaut.» Das eigene Engagement – Hilfe zur Selbsthilfe – am Hausbau ist ein zentrales Kriterium für die Auswahl der Hilfeempfänger. Die Mittel für die Aktion sollen im SVW-Jubiläumsjahr 1994 über freiwillige Beiträge der angeschlossenen Baugenossenschaften zusammenkommen. Die Rechnung ist einfach: Wenn für jede Wohnung der SVW-Mitglieder fünf Franken auf das Konto einbezahlt würden, kämen problemlos 500 000 Franken zusammen. Unter anderem könnten mit diesem Geld auf Sri Lanka 124 Familien in ärmlichen Verhältnissen sich eine menschenwürdige Behausung errichten. «Auch wenn das Geld in die Dritte Welt fließt, leisten wir so einen Beitrag zur Minderung des Wohnungsproblems in der Schweiz, indem wir versuchen, den Flüchtlingsstrom aus diesen Ländern etwas zu beeinflussen», betont Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW. Dass es der SVW ernst meint mit seiner Aktion, hat er bewiesen, indem die Delegierten einen Betrag von mindestens 500 000 Franken gegenüber Helvetas garantiert haben.

bu ■

**Blitzumfrage zur Jubiläumsaktion des SVW zugunsten der 3. Welt**

**Während und nach dem Mittagessen haben wir die Gelegenheit genutzt und einige Delegierte um ihre Meinung zur soeben beschlossenen Jubiläumsaktion des SVW gefragt.**



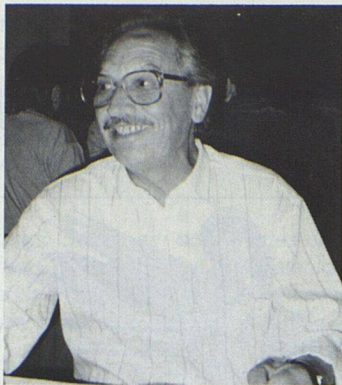
Edith Gasser, Allg. BG Luzern: «Die Aktion setzt ein Zeichen, ist ein gutes Beispiel für Hilfe an die 3. Welt. Sie hilft, die Probleme an der Wurzel zu packen und dort zu lösen, wo es richtig ist: in den Ländern der 3. Welt selber.»

Georges Monbaron und Jean Maradan, F.O.M.A.B. Genf: «Es ist sehr schwierig, den armen Menschen der 3. Welt richtig zu helfen. Wenn der SVW tatsächlich etwas tun kann, ist das gut. Aber bitte an die richtige Adresse und nicht an die Regierungen! Diese Aktion hat eventuell auch positive Auswirkungen auf den Kampf gegen den Drogenhandel.»

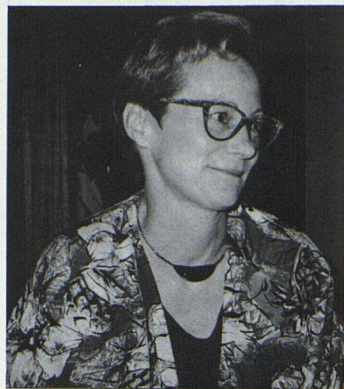


## Aus den Sektionen

### Die Sektion Zürich wächst



Walter Berther, Eisenbahner BG Sar-gans: «Ich finde die Idee gut. Wichtig ist aber, dass das Geld an die richtige Adresse kommt und nicht eine korrupte Regierung damit Waffen kauft. Es ist wichtig, dass sich jeder einzelne engagiert und etwas von seinem Überfluss abgibt. Nur so kann langfristig das Flüchtlingsproblem im Griff behalten werden.»



Kathrin Widmer, WBG Brugg-Windisch: «Die Aktion hat einen richtigen Ansatz, indem sie den Menschen im eigenen Land Hilfe anbietet. Es ist auch wichtig, dass die Hilfe auf die örtlichen Denk- und Lebensweisen Rücksicht nimmt. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die hochentwickelten Länder nicht einfach ihre Technologie abgeben können. Hilfe zur Selbsthilfe lautet die Devise.»

Die Reaktionen auf die Jubiläumsaktion sind im Grundsatz positiv ausgefallen. In zwei Jahren wird sich dann zeigen, ob hinter den guten Ideen und Vorsätzen auch entsprechende Taten stehen. Übertossen ist das Ziel ja nicht: 500 000 Franken hat der SVW gegenüber der Hilfsorganisation Helvetas zugesichert. Umgerechnet auf den Wohnungsbestand aller Genossenschaften im SVW macht das nicht einmal 5 Franken pro Haushalt aus. Nach heutigen Preisen sind das zwei Kafi Crème. Es wäre schön, das gesteckte Ziel würde bei weitem übertroffen.

bu ■

Wie gewohnt zügig und ohne Komplikationen ging die diesjährige Generalversammlung der Sektion Zürich des SVW über die Bühne. Der Jahresbericht und die Jahresrechnung wurden diskussionslos bestätigt. Der Jahresbeitrag wurde neu auf Fr. 3.70 pro Wohnung festgesetzt, wovon 3 Franken an den Dachverband zu entrichten sind.

Für ein anschliessendes Fachreferat konnte Peter Gurtner, stellvertretender Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO, gewonnen werden. Auf mitreisende und informative Art beleuchtete er die Wohnbaupolitik des Bundes und im speziellen das WEG. Interessant ist die Tatsache, dass entgegen der rückläufigen Tendenz im Wohnungsbau die Anzahl der Gesuche an das BWO stark angestiegen ist. 1991 wurden 11 000 Gesuche behandelt; für das laufende Jahr werden sogar 15 000 erwartet. Am guten Willen vorab der gemeinnützigen Bauträger fehlt es also nicht. Es ist klar, dass das BWO mit einer solchen Gesuchflut an personelle Kapazitätsgrenzen stösst. Peter Gurtner bat um Verständnis, falls die Behandlung eines Gesuches einmal etwas länger dauern sollte. Immerhin, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt scheinen auf breiter Basis erkannt worden zu sein. Viele SVW-Genossenschaften sind gewillt, sich neu zu engagieren. Jetzt gilt es, die vorhandenen Mittel möglichst effizient und schnell in den Bau von neuen zinsgünstigen Wohnungen zu leiten. Voraussetzungen und wertvolle Hilfen dazu bieten das eidgenössische Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG sowie das kantonale Wohnbauförderungsgesetz mit Beiträgen von Dritten oder Gemeinden.

Ernst Müller, der Präsident der Sektion Zürich SVW, konnte auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Die Zahl der Mitglieder der Sektion nahm von 186 auf 203 zu. Diese verfügen zusammen über einen Wohnungsbestand von 47 284 Einheiten. Auf die Stadt Zürich entfallen 42 418 Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern des SVW. Ernst Müller mahnte die Verantwortlichen der Genossenschaften, sich nicht mit der trügerischen Ansicht zufriedenzugeben, dass die Genossen-

schaften «an sich gut» seien und deshalb automatisch vor aller Unbill geschützt seien. Auch die Genossenschaften müssen ihre Rechnungen in Schweizer Franken bezahlen. «Unsere Organisation und die finanziellen und betrieblichen Strukturen müssen gewährleisten, dass keine Nachlässigkeiten entstehen. Und das erfordert vor allem sach- und fachkundige Mitglieder in den Vorständen und den Kontrollstellen sowie Entscheide, welche vielleicht weh tun, aber für die geordnete Führung einer Genossenschaft wichtig sind.»

bu ■

### Innerschweiz: Patronat für die Zeitschrift «das wohnen»

Edith Gasser, Präsidentin der Sektion Innerschweiz, wurde an der GV ebenso einstimmig wiedergewählt wie die übrigen Mitglieder des Vorstandes und der Kontrollstelle. Der Jahresbeitrag der Mitglieder wurde neu auf Fr. 4.– pro Wohnung festgelegt. Die Mehreinnahmen dienen zum einen dazu, die wachsenden Unkosten abzudecken. Zum anderen möchte die Sektion zukünftig verstärkt im Bereich Kurswesen/Weiterbildung aktiv werden. Auch dieses sinnvolle Vorhaben erfordert zusätzliche Mittel zur Deckung der Unkosten.

Die Innerschweizer werden im November als erste Sektion das Patronat für eine Ausgabe der Verbandszeitschrift «das wohnen» übernehmen. Diese Ausgabe wird mit einem speziellen regionalen Teil erscheinen. Die Redaktion steht auch mit anderen Sektionen diesbezüglich in Verbindung. Denkbar (und wünschbar) ist, dass alle Sektionen turnusmässig ein Patronat für die Zeitschrift übernehmen könnten. Die Sektionen können damit einen wichtigen Beitrag zur Information ihrer Mitglieder leisten. Gleichzeitig erhält eine breite Öffentlichkeit Hinweise auf die Aktivitäten der betreffenden Sektion. Im Anschluss an die ordentlichen Traktanden hatte Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW, Gelegenheit, auf die neu geschaffene Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger hinzuweisen. Die EGW beschafft im Namen und auf Rechnung der interessierten gemeinnützigen Bauträger Kapital auf dem Finanzmarkt. Dieses Geld ist für eine Laufzeit von 10 Jahren fest verzinsbar und liegt bis jetzt deutlich unter dem Zinsfuss für neue Festhypotheken. Fritz Nigg zeigte ▶

Ihr Maler  
mit Ideen und  
Erfahrung

**Schaub  
Maler**

Hofackerstr. 33  
8032 Zürich  
Tel. 01 - 381 33 33



sich denn auch erstaunt über die Tatsache, dass das Interesse der Baugenossenschaften bisher eher bescheiden war. Ein Interesse, das wenigstens bei den Zuhörerinnen und Zuhörern in Luzern geweckt werden konnte.

Anmerkung: Gegen ein adressiertes und frankiertes Couvert erhalten Sie kostenlos das Merkblatt Nr. 42: «Die Anleihsquoten der EGW als Finanzierungshilfe».  
bu ■

**Ruhiges Jahr für die Sektion AG**

Nicht tatenlos, aber doch ohne grosse Wellen verlief das Geschäftsjahr 1991 für die Sektion Aargau des SVW. Ebenso reibungslos verlief die GV.

Für 1992 plant die Sektion Aargau namentlich von einem Kursangebot der Geschäftsstelle Gebrauch zu machen. Im Winter soll die Juristin des SVW, Barbara Truog, zum Thema «Neues Mietrecht» informieren.

Unter dem Traktandum Verschiedenes hatte der Redaktor der Verbandszeitschrift «das wohnen» Gelegenheit, für ein Patronat der Sektion AG zu werben. Der Vorschlag, in einer Ausgabe der Zeitschrift einen Regionalteil zu finanzieren, wurde von der Versammlung zur Kenntnis genommen und dem Vorstand zur weiteren Bearbeitung übertragen.

Zum Schluss des offiziellen Teils referierte Rolf Steinemann, leitender Revisor des kantonalen Steueramtes, über Probleme mit der Steuererklärung für juristische Personen. Er konnte den Anwesenden nützliche Hinweise zum korrekten Ausfüllen des Formulars vermitteln.  
bu ■

**Th. Guggenheim bei den Bernern**

Mit strahlendem Wetter begrüßte Spiez die Delegierten der Berner und Solothurner Baugenossenschaften. Sie waren in erfreulich grosser Zahl zur diesjährigen Generalversammlung der Sektion Bern des SVW angereist. Das wichtigste Geschäft der von Sektionspräsident P.O. Fraefel geleiteten Beratungen waren die Mitgliederbeiträge. Hier genehmigte sich die Sektion nach langer Zeit wieder einmal eine «Teuerungszulage». Zusammen mit dem Aufschlag des SVW beträgt der Beitrag pro Wohnung nunmehr Fr. 4.50. Walter Zybach, Gemeinderat und Präsident der Wohnbaugenossenschaft Spiez, überbrachte die Grüsse der Gemeinde. Thomas C. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, hatte sich einmal mehr Zeit genommen für «seine» Berner Genossenschaften. In einem spannenden Exposé umriss er die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Dabei ging er speziell auf die immer grösser werdende Bedeutung der Bundeshilfe und der gemeinnützigen Wohnbauträger ein. Über deren Aufgaben und Chancen hielt anschliessend SVW-Geschäftsführer Fritz Nigg einen kurzen Vortrag. Er konnte von wichtigen Erfolgen berichten, die in gemeinsamer Selbsthilfe der Baugenossenschaften in letzter Zeit erreicht wurden. Er rief die Sektionsmitglieder auf, sich vermehrt auf lokaler Ebene zusammenzuschliessen.  
fn ■

**EGW**

**Erste Schweizer Anleihe für den gemeinnützigen Wohnungsbau**

Mitte Oktober 1991 war am schweizerischen Kapitalmarkt eine Premiere zu verzeichnen: Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW legte eine erste Anleihe zur Zeichnung auf. Damit wird die «Sécurisation» von Hypotheken realisiert, werden mit anderen Worten Grundpfandkredite indirekt in Wertschriften umgewandelt und handelbar gemacht.

Den dreizehn an der ersten EGW-Anleihe beteiligten Baugenossenschaften kommt das Verdienst zu, Pionierarbeit geleistet zu haben. Die ausgehandelten Konditionen von 6½ Prozent Zins für eine Laufzeit von zehn Jahren bei einem Ausgabepreis von 99 Prozent müssen im zeitlichen Kontext als absoluter Glücksfall bezeichnet werden. Schon Stunden nach Vertragsabschluss hatte sich die Zinssituation am Kapitalmarkt dramatisch verändert, und diese Konditionen wären nicht mehr erhältlich gewesen. Zum Erfolg braucht es halt immer auch ein Quentchen Glück!

Die Mitglieder der neugegründeten Kapitalbeschaffungsorganisation versprechen sich durch die Aufnahme von Anleihen über die EGW auf längere Dauer eine

Verbilligung ihrer Fremdfinanzierungskosten. Wie das möglich sein soll, leuchtet vielleicht auf den ersten Blick nicht ein, haben doch bislang alle Studien, welche sich mit der Einkleidung von Hypotheken in Wertschriftenform befassten, im Fazit geendet, dass dadurch gegenüber den herkömmlichen Grundpfandkrediten keine Zinsvergünstigung zu erreichen sei; im Gegenteil. Des Rätsels Lösung liegt nun jedoch darin, dass die Anleihen der EGW mit einer Bürgschaft der Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Wohnungswesen, versehen werden. Damit erhalten sie gewissermassen den Stempel erster Güte, nachdem ohnehin die einzelnen an den Anleihen beteiligten Wohnbauträger ihrerseits im Umfang ihrer Tranchen Sicherheiten in Form von Grundpfandtiteln, Bankgarantien, Bürgschaften von Hypothekarbürgschaftsinstituten oder anderen kuranten Deckungen zu leisten haben. Die Bonität wird erst noch durch die beträchtlichen stillen Reserven unterstrichen, welche die Wohnbaugenossenschaften gewöhnlich in ihren älteren Liegenschaften stecken haben. Zinsmässig können die EGW-Anleihen damit theoretisch nahe bei den Bundesanleihen eingestuft werden. Deren Renditedurchschnitt wiederum liegt im langjährigen Mittel nicht nur um einiges unter den mittleren Anleihezinsen für alle anderen Schuldnerkategorien, sondern auch unter den Sätzen für erste Hypotheken.

Auch darf die tendenziell die Nachfrage nach den neuen Titeln anregende Tatsache nicht unterschätzt werden, dass die Hilfswerke des Bundes und die Pensionskassen mit den EGW-Anleihen ein willkommenes Instrument in die Hand erhalten, um einem auch politisch sehr aktuellen Anliegen – Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus mit Mitteln des «sozialen Kapitals» – nachzukommen. Für das Jahr 1992 ist in jedem Quartal eine weitere EGW-Anleihe geplant. Die effektive Durchführung wird allerdings davon abhängen, dass die EGW-Mitglieder zeitgerecht und in genügendem Ausmass ihre Gesuche bei der Prüfungskommission einreichen. Es wird sich lohnen.

Beat H. Koenig, Direktor EGW

**1. GV der EGW**

Mit einem «EGW ahoi» begrüßte Präsident A. Wili die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der ersten Generalversammlung der Emissionszentrale Gemeinnütziger Wohnbauträger EGW. Sie fand nämlich Ende Juni auf einem Schiff der Vierwaldstättersee-Flotte statt und vereinigte über 100 Personen. Als Gast war alt Nationalrat Franz Eng, Präsident der Emissionszentrale der Schweizer Gemeinden ESG, erschienen. Die ESG lei-



stet der EGW über ihren Direktor, Beat König, höchst wertvolle Dienste.

Die Generalversammlung stand im umgekehrten Verhältnis zur grossen Arbeit der verantwortlichen Organe während des Aufbaujahres 1991 und dauerte dementsprechend kurz. Bereits konnte die EGW zwei Anleihen auf dem Kapitalmarkt platzieren, die verschiedenen Bauträgern zu zinsgünstigen Hypotheken verholten haben. Über die Zukunftsaussichten auf dem Kapitalmarkt im allgemeinen äusserte sich Beat König skeptisch. Trotzdem wird die EGW aktiv bleiben und voraussichtlich im September sowie gegen Ende Jahr weitere Anleihen begeben. Einmal mehr mahnte Beat König interessierte Bauträger, sich möglichst frühzeitig – und ohne Verbindlichkeit – im Hinblick auf eine Darlehensbeteiligung bei der EGW zu melden. fn ■

## Aus den Genossenschaften

### Wohnbaugenossenschaft für Alters- und Familienwohnungen Spiez: neues Bauvorhaben

Auch im vergangenen Geschäftsjahr verspürte die Genossenschaft die Hypozins-Erhöhungen. Die Zinsausgaben stiegen in den letzten drei Jahren um rund 44 Prozent, was natürlich auch einen Mietzinsaufschlag zur Folge hatte. Heute liegen die Mietzinse 16 Prozent höher als bei der Erstvermietung vor 7 Jahren. Leider decken die Mietzinseinnahmen die Ausgaben für den Hypozins noch immer nicht. Viele Genossenschafter/-innen haben daher auf die Verzinsung ihrer Anteilscheine verzichtet, wofür ihnen bestens gedankt wird. Alle Wohnungen und Einstellplätze konnten ohne Unterbruch und Mietzinsverluste vermietet werden. Seit dem Bau ihres ersten Hauses ist die Genossenschaft nicht untätig gewesen. Nach zähen, aber positiven Verhandlungen stellt nun die Gemeinde Spiez eine für den preisgünstigen Wohnungsbau geeignete Parzelle im Baurecht zur Verfügung. Die Wohnbaugenossenschaft möchte darauf ein oder zwei Mehrfamilienhäuser erstellen. Architekt Ruedi Maurer hat bereits zwei den heutigen Vorschriften des Bundes entsprechende Vorprojekte ausgearbeitet, welche dem zuständigen Amt zur Vorprüfung eingereicht wurden. Sobald grünes Licht gegeben wird, denkt die Genossenschaft an ein schrittweises Bauen. Zuerst muss aber das notwendige Eigenkapital aufgebracht werden, wozu vermehrt Anteilscheine gezeichnet werden müssen. Die Wohnbaugenossenschaft bemüht sich nach wie vor, in Spiez preisgünstige Alters- und Familienwohnungen zu erstellen, kann dies jedoch nur mit voller Unterstützung der Allgemeinheit realisieren. fgs ■

### Asig baut 150 neue Wohnungen

22 Prozent der Mietzinseinnahmen oder 4,3 Mio. Franken wendete die Asig 1991 für Unterhalt und Reparaturen ihrer 2152 Wohnungen auf. Daneben sind in verschiedenen Kolonien grössere Sanierungsarbeiten im Gange.

Die Asig wagt sich – neben dem Bewahren des Alten – aber auch an Neues: In Oberglatt haben die Bauarbeiten für eine Reiheneinfamilienhaus-Siedlung begonnen. In Zürich-Höngg sollen über 100 Wohnungen an bester Wohnlage neu entstehen. Die Projektierung läuft auf Hochtouren. Eine Baueingabe ist für den Herbst 1992 geplant.

Wie seit Jahren schon beinahe selbstverständlich, hatten die Genossenschafter an der diesjährigen GV einstimmig einen Solidaritätsbeitrag in den Fonds des SVW bewilligt. Damit fliessen dem Solidfonds wiederum über 20000 Franken aus der Asig zu. Die Gelder des Fonds werden den SVW-Mitgliedern als preisgünstige Darlehen zur Restfinanzierung ihrer Bauvorhaben wieder ausgeliehen. Im nächsten Jahr wird die Asig 50 Jahre alt. Zu diesem Anlass werden zahlreiche Anlässe geplant. Höhepunkt bildet der Besuch einer Spezialvorstellung im Zirkus Knie – eigens für die Asig-Familie. bu ■

### Spatenstich für 36 neue Wohnungen in Hombrechtikon

Zu wissen, dass es in der Schweiz eine Wohnungsnot bzw. eine Mietzinsnot gibt, ist das eine. Etwas dagegen zu tun ist das andere. Die WGB Sunnehalde (WGS) in Hombrechtikon hat die Zeichen der Zeit erkannt und sich entschlossen, neue Wohnungen zu bauen. Bis Ende 1993 werden insgesamt 36 Wohnungen für 16 Millionen Franken entstehen. Die Standortgemeinde hat der WGS einen Kredit in Aussicht gestellt. Damit wurden weitere Unterstützungen durch

### Neue Leitsätze für die BG Vitasana

In seiner Begrüssungsansprache ging der neue Präsident Hans Haug auf das heute wieder vermehrt an Bedeutung gewinnende genossenschaftliche Gedankengut ein. Er stellte das Leitbild der Baugenossenschaft Vitasana vor, das verfasst wurde, um dieses genossenschaftliche Gedankengut noch mehr zu konkretisieren, als dies eben in den Statuten möglich ist. In den Leitsätzen ist beispielsweise formuliert, dass die Bauten der Vitasana jeder spekulativen Verwendung dauernd entzogen sind, dass die gegenseitige Solidarität gefördert und gepflegt wird, dass die Mietzinspolitik zurückhaltend sein soll und dass die Siedlungen gleichermaßen attraktiv für Familien mit und ohne Kinder sein sollen.

Wie alle anderen Baugenossenschaften auch, erlebt die Vitasana einen wahren Ansturm von Wohnungsinteressenten, denn es ist mittlerweile bekannt, dass Baugenossenschaften über günstigen Wohnraum verfügen. Umgekehrt werden aber nur wenige Wohnungen frei, die angeboten werden können, weil kaum jemand aus seinem günstigen Zuhause zieht. RL ■

das kantonale Amt für Wohnbauförderung über etwa 4 Mio. Franken ausgelöst. Verschiedene Handwerker haben sich zur Zeichnung von Anteilscheinen entschlossen. Auf diese Weise kamen bisher weitere 400000 Franken zusammen. Bis zuletzt wird die WGS versuchen, zusätzliche Anteilscheine (zu 5 Prozent) zu vergeben. Je höher das Eigenkapital, desto tiefer liegen bekanntlich die Mietzinse. bu ■

Kontakte: WGS, Max Hunziker, Tel. P 055/42 34 76; G 055/41 61 11



Spatenstich der Wohnbaugenossenschaft Sunnehalde in Hombrechtikon: Bis 1993 entstehen hier 36 neue subventionierte Wohnungen für Familien.



**Ein Wahrzeichen von Olten hat ein neues Gewand**

Die Baugenossenschaft Dreitannen feierte den erfolgreichen Abschluss einer umfangreichen Fassadenrenovation am Hochhaus im Kleinholz in Olten. Zahlreiche Schäden machten den Eingriff notwendig. Die Bauherrschaft wählte eine hinterlüftete Wetterhaut. Das ganze Haus wurde zusätzlich wärmegeklämt.

bu ■



Das Hochhaus im Kleinholz, Olten, der Baugenossenschaft Dreitannen steht in neuem Glanz da.

**Logis Suisse SA**

**Höhere Dividende**

Die Logis-Suisse-Gruppe, eine gemeinnützige Aktiengesellschaft, an der auch eine grössere Anzahl Baugenossenschaften beteiligt ist, arbeitete 1991 sehr erfolgreich. Der Erfolg ist, wie es sich gehört, weniger im Gewinn ersichtlich als im Wohnungsbestand, der von 1958 auf 2597 anstieg. Nicht weniger als 285 weitere Wohnungen waren ferner an fünf verschiedenen Orten im Bau. Die Bilanzsumme nahm namentlich wegen der Übernahme der Rämi-Bau AG von 327 auf 542 Mio. Franken zu. Wie Fritz Leuenberger, Präsident des Verwaltungsrates, betonte, geht die Logis Suisse trotz mancher Probleme mit Zuversicht ihrem demnächst fälligen 20. Geburtstag entgegen. Diesem Optimismus und natürlich auch der veränderten Zinssituation entspricht die von 4 auf 5 Prozent erhöhte Dividende auf dem Aktienkapital. Im Verwaltungsrat der Logis Suisse SA (Muttergesellschaft) sind mehrere Ablösungen zu verzeichnen. Anstelle von Roland Roost, alt Präsident der Gewerkschaft Bau und Holz, wurde dessen Nachfolger Vasco Pedrina gewählt. Ebenfalls neu zugewählt wurden der Tessiner Regierungsrat Pietro Martinelli, Jacques Stadelmann, Stadtpräsident von Delémont, und Rodolfo Keller, Stadtpräsident von Effretikon und Präsident des Verwaltungsrates der Logis Suisse (Zürich) SA.

fn ■

**Solidaritätsfonds**

**7-Mio.-Grenze überschritten**

Der Stand der laufenden Beitragszahlungen in den Solidaritätsfonds für 1992 beläuft sich auf über 350 000 Franken. Bereits 250 Mitglieder des SVW haben ihre diesjährige Einlage geleistet. Andere – das ist bekannt – warten mit ihrer Zahlung bis Ende Jahr. So, wie es gegenwärtig aussieht, ist ein Rekordergebnis zu erwarten. Offen sind nur zwei Fragen: Wie viele Genossenschaften werden zum erstenmal einzahlen, und um wieviel wird das Wunschziel von 500 000 Franken übertroffen? Im Juni wurde die Grenze von 7-Mio.-Franken erreicht und übertroffen. Das ist ein beeindruckendes Ergebnis und verdient bei allen Beteiligten Dank und Anerkennung. Immerhin, die freiwilligen Zahlungen in den Solidaritätsfonds sind bekanntlich keine «Einweg-Zahlungen». Sie werden umgehend wieder als zinsgünstige Darlehen zur Restfinanzierung von Bauvorhaben unserer Mitglieder eingesetzt. Der verbandseigene Solidaritätsfonds verfügt heute insgesamt über etwa 10 Mio. Franken. Ein Betrag, der aber bei weitem nicht für alle Kreditbegehren ausreicht. Immer wieder müssen ausgewiesene und berechnete Gesuche verschoben werden. Grund genug, die Idee dieser Selbsthilfeeinrichtung weiter zu pflegen und zu fördern.

bu ■

**Gesamtsanierung an 25jährigem Hochhaus**

Vor 25 Jahren wurde die Kolonie Industrie IV der BG des eidgenössischen Personals BEP für 6,7 Mio. Franken gebaut. Heute nun wurde die Gesamtsanierung erfolgreich abgeschlossen. Für die Erneuerung der Siedlung mit 90 Wohnungen mussten 14 Mio. Franken aufgewendet werden. Mehr als das Doppelte der ursprünglichen Erstellungskosten. Kein Wunder, dass die neuen Mietzinse auf den doppelten Wert geklettert sind.

Nicht nur diese Mehrbelastung, sondern auch massive Beeinträchtigungen während des Umbaus tragen und trugen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit grossem Verständnis. Offenbar ist es den Verantwortlichen vortrefflich gelungen, über die Notwendigkeit der Sanierung zu informieren. Heute steht das Haus in neuem Gewand da und dürfte für die nächsten 50 Jahre ein Zuhause für viele Familien bieten. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bahnlinie mussten für die Fassade besondere Überlegungen getroffen werden.

Nicht von ungefähr wurde eine Verkleidung aus Emailplatten gewählt. Diese waren nicht nur vom Aspekt der Farbgestaltung her vorteilhaft, sondern auch beständig gegenüber dem Flugrost der Eisenbahn. Anlässlich der Einweihung der «neuen» Kolonie konnte eine Skulptur von Gottfried Honegger enthüllt werden. Bewohnerinnen und Bewohner sowie Passanten sind nun gleichermassen zu Reaktionen und Interpretationen geordert.

bu ■

**Dazwischen liegt Penetrat**

Penetrat macht aus feuchten Kellern vielseitig nutzbare Räume – Lager, Archive oder sogar Standorte für EDV-Anlagen. Penetrat ist ein erprobtes Verdichtungsverfahren, mit dem altes Mauerwerk verfestigt wird. Die natürliche Diffusion der Mauern ist gewährleistet.

Fragen Sie den Penetrat-Spezialisten, was er aus Ihrem Untergeschoss machen kann.



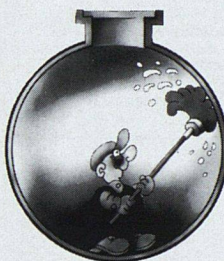
Wir halten dicht.

**Diener AG Bauunternehmung**  
Asylstrasse 77, 8030 Zürich  
Telefon 01 252 55 34



Der bauplus-Spezialist

Warum Sie uns Ihren Tank anvertrauen sollten:



**Tankrevisionen sind Vertrauenssache!**

Wichtig für Sie ist, dass diese Arbeiten fachmännisch, ohne unnötigen Aufwand und zu realen Kosten ausgeführt werden.

**Dazu haben wir die erforderlichen Voraussetzungen:**

Unsere erfahrenen, eidg. geprüften und diplomierten Spezialisten arbeiten mit modernsten Ausrüstungen nach den Vorschriften der Gewässerschutzämter – schnell, freundlich und zuverlässig!

Als konzessionierte Fachfirma leisten wir nicht nur saubere und einwandfreie Arbeit, wir beraten Sie auch gerne umfassend und kostenlos bei all Ihren Tank- und Heizungsproblemen.

Sie können sich auf uns verlassen!



**Tank Meier-Termotank AG**  
Trockenloostr. 75  
Telefon 01 840 17 50  
CH-8105 Regensdorf  
Fax 01 841 07 88

**Ihr Partner für sichere Tankanlagen**



## Rechtsecke

**Aus der Schule geplaudert –  
das neue Mietrecht in der Praxis**

Am 4. Mai 1992 sprachen drei Fachleute im Casino Zürichhorn über ihre Erfahrungen aus der Praxis mit dem neuen Mietrecht. Von einem der Referenten, Rechtsanwalt Dr. Beat Rohrer, wurde die Tätigkeit der Schlichtungsstellen unter die Lupe genommen. Er kritisierte zum Teil heftig deren Rechtsauslegung und stellte darüber hinaus fest, dass die Schlichtungsstellen zum Teil Fragen behandelten, die eigentlich erst im Rahmen eines Verfahrens vor Mietgericht eingehend behandelt werden sollten. Als Konsequenz empfahl er, «im Rahmen einer Schlichtungsverhandlung über die Frage der Ungültigkeit der Kündigung unter keinen Umständen einen Rückzug der Kündigung zu erklären».

Die von Dr. Rohrer gemachten Bemerkungen decken sich mit den Erfahrungen, die ich in meiner bisherigen Tätigkeit gemacht habe. Ich habe einige Male Gelegenheit gehabt, Verantwortliche von Genossenschaftsverwaltungen an eine Schlichtungsverhandlung zu begleiten, und dabei den Eindruck erhalten, dass die Schlichtungsstellen wenig über die Besonderheiten genossenschaftlicher Mietverhältnisse wissen und deshalb die Gefahr besteht, dass es zu Fehlentscheidungen kommt.

**Eine Kündigung nicht unbedingt schon während eines Anfechtungsverfahrens vor der Schlichtungsstelle zurückziehen**

Das neue Mietrecht wird den Besonderheiten der genossenschaftlichen Mietverhältnisse nicht immer gerecht. Die radikale Haltung von Dr. Rohrer ist deshalb nicht immer empfehlenswert. Es ist durchaus möglich, mittels eines Vergleiches vor der Schlichtungsstelle eine für die besonderen genossenschaftlichen Verhältnisse angemessene Lösung zu finden.

Ich möchte aber doch an dieser Stelle darauf hinweisen, dass man nicht immer sofort einen Vergleich während der Verhandlung zustimmen, sondern von der Schlichtungsstelle einen formellen Entscheid über die Gültigkeit beziehungsweise Ungültigkeit der Kündigung erwirken soll. Stimmt man einem Vergleich zu, entfällt die Möglichkeit, die Angelegenheit vor Mietgericht zu bringen, und die Sperrfrist für eine Kündigung beginnt zu laufen.

**Zur Beurteilung einer Streitigkeit im Zusammenhang mit einer Genossenschaftswohnung immer die Statuten mitliefern und die Schlichtungsstellen auf deren Bedeutung aufmerksam machen**

Ferner ist es wichtig, in einem Anfechtungsverfahren zusammen mit den von der Schlichtungsstelle angeforderten Unterlagen auch die Statuten der Wohnbaugenossenschaft einzureichen und darauf hinzuweisen, dass diese ebenfalls zur Beurteilung des Falles massgebend sind. Es empfiehlt sich ausserdem, auf die Besonderheiten des genossenschaftlichen Mietverhältnisses hinzuweisen, insbesondere auf die Selbstkostenmiete usw.

**Mit der Kündigung einer Genossenschaftswohnung grundsätzlich auch den Ausschluss aus der Genossenschaft aussprechen**

Zu guter Letzt sei an dieser Stelle wieder einmal erwähnt, dass die Kündigung einer Genossenschaftswohnung grundsätzlich den Austritt beziehungsweise den Ausschluss aus der Genossenschaft voraussetzt. Versäumt die Genossenschaft, das Mitglied, dem die Wohnung gekündigt wird, auszuschliessen, wird die Schlichtungsstelle zu Recht die Kündigung für ungültig erklären. Ich empfehle zu diesem Thema die Lektüre eines Entscheides des Genfer Appellationsgerichtes und meinen Kommentar dazu, beides publiziert in «mp, Zeitschrift für schwei-

zerisches Mietrecht, Nr. 1/92», herausgegeben von J. Trümpy, Basel (zu bestellen bei S. Widmer, Verlag Mietrecht, Rixheimerstrasse 17, 4055 Basel, Tel. 061/43 32 52).

**Reglemente – ein Missverständnis**

Obwohl ich mich um Klarheit und Einfachheit bei meinen Auskünften und Ausführungen bemühe, gelingt das offenbar nicht immer auf Anhieb. In der letzten Ausgabe («das wohnen» Nr. 6/92) habe ich mich über die Bedeutung von Reglementen geäussert und wörtlich geschrieben, dass diese weniger eine Ergänzung zu den Statuten sein sollen, sondern in erster Linie die knappgehaltenen Statutenbestimmungen erläutern und entsprechende Ausführungsbestimmungen enthalten sollen. In diesem Sinne sind Reglemente natürlich Ergänzungen der Statuten. In meinen Augen ist es jedoch nicht zulässig, wichtige Punkte in einem Reglement zu regeln, die beim Aufsetzen der Statuten vergessen oder nicht beachtet wurden. Mit anderen Worten, gewisse Punkte, wie z.B. die Verpflichtung zur Übernahme von Pflichtanteilen für eine Wohnung, Verzinsungspflicht für nicht einbezahltes Anteilkapital oder Rechte des überlebenden Ehegatten, gehören in die Statuten und nicht in ein Reglement. In diesem Sinn darf ein Reglement nicht Ergänzung zu den Statuten sein, d.h., ein Reglement darf nicht ergänzen, was in den Statuten fehlt, dort aber geregelt sein sollte. In einem solchen Fall müsste eine Statutenänderung vorgenommen werden. ■

Barbara Truog

~~fröhlich flachdach ag~~  
~~fröhlich dach ag~~

~~fröhlich~~  
bauspenglerei

Wir dichten und spengeln.

Für dauerhafte Lösungen:

Sägereistr. 6, 8152 Glattbrugg, Tel. 01/810 15 62/54, Fax 01/810 69 46



Wir fabrizieren  
und

besorgen den fachgerechten  
Einbau aller Fensterarten.

**FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG**

FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH  
TELEFON 01/492 11 45