

Nachrichten

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 12

PDF erstellt am: **26.07.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>

SVW-Geschäftsstelle

Zinssatz für Fondsdarlehen bleibt 1999 bei 3%

Der Zinssatz für Darlehen aus dem Fonds de Roulement richtet sich neuerdings nicht mehr nach jenem der Zürcher Kantonalbank, sondern nach einem von der Nationalbank erhobenen Durchschnittswert (minus 1%). Demgemäss wird während des ganzen nächsten Jahres für Darlehen aus dem Fonds de Roulement ein Zins von 3% zu entrichten sein. Der gleiche Satz gilt auch für Darlehen aus dem Solidaritätsfonds des SVW.

Konzept des Geschäftsführer/innenkurses bestätigt

Im vergangenen Oktober fand zum vierten Mal der vom SVW durchgeführte Kurs für Geschäftsführer/innen von Wohnbaugenossenschaften statt. Etwas enttäuschend für die Organisatoren war die geringe Zahl der eingegangenen Anmeldungen. Die Teilnehmer/innen jedoch bestätigten, dass das Bedürfnis nach einer eigenen Fortbildung durchaus besteht. Insbesondere wird der Erfahrungsaustausch unter professioneller Moderation geschätzt. Das jeweilige Thema wird von den Geschäftsführer/innen im voraus selber bestimmt und vorbereitet, damit der Praxisbezug gewährleistet ist. Der SVW wird die Fortbildungsreihe demzufolge auch im nächsten Jahr weiterführen.

Neuer Ansprechpartner für die SVW-Mitglieder innerhalb der Linax AG

Seit dem Frühjahr 1998 unterhält der SVW eine eigene Homepage im Internet. Ausserdem hat er für seine Mitglieder eine Möglichkeit für einen individuellen Auftritt im Internet geschaffen. Die Homepage und das Angebot für die Mitglieder wurde vom Verlag «wohnen» in Zusammenarbeit mit der Firma Linax AG in Binningen erarbeitet. Die bisherigen praktischen Erfahrungen bestätigen, dass das zugrundeliegende Konzept erfolgreich ist. Schon mehrere Genossenschaften haben sich zu einem eigenen Internet-Auftritt entschlossen können und benutzen das SVW-Angebot.

Wie die Firma Linax AG mitteilt, hat der bisher für die Baugenossenschaften zustän-

dige Mitarbeiter, Beat Sommer, auf Betreiben des SVW intern eine neue Funktion übernommen. Er wird ersetzt durch Peter Grütter, welcher ab sofort für Beratungen im Bereich Internet zuständig ist. Gleichfalls zeichnet er für das Liegenschaftsprogramm für Baugenossenschaften verantwortlich. Peter Grütter verfügt über langjährige Erfahrung im Liegenschaftsbereich und in der Software-Entwicklung. Die technische Betreuung der Homepages besorgt weiterhin Marc Hofmann.

Der SVW ist überzeugt, dass das neue Team der Linax AG eine einwandfreie Arbeit leisten wird, und empfiehlt weiterhin, vom Angebot zu profitieren.

Kaleidoskop

Individuelle Heizkostenabrechnung

In den Kantonen Bern-Solothurn (Arbeitsgruppe Uwe Zahn) und St. Gallen (Sektionsvorstand) bemühen sich Mitglieder des SVW mit Unterstützung durch die Geschäftsstelle sehr aktiv um die Wiedererschaffung des gesetzlichen Obligatoriums bei Altwohnungen. Die Sektion Zürich hat noch nicht über ihr Vorgehen auf politischer Ebene entschieden.

Friedheim im Konkurs

Über die Siedlungsgenossenschaft Friedheim Zürich ist der Konkurs verhängt worden. Der Vorstand dieser nicht gemeinnützigen Genossenschaft ohne Wohnungen hatte in Inseraten betagten Personen Anteilsscheine anzudrehen versucht und dabei abenteuerlich hohe Zinsen versprochen.

Das ideale «Hochparterre» jubilierte

Im Oktober feierte das Team der Zeitschrift «Hochparterre» zusammen mit vielen Gästen ihr zehnjähriges Bestehen. Als Event wurde die Uraufführung eines Bilderbogens mit Gesang gegeben, Thema «Das ideale Kmu». Damit ist selbstverständlich das «Hochparterre» gemeint, dessen Chefredaktion an Köbi Gantenbein übergeht, während Benedikt Loderer den Verwaltungsrat präsidiert. Ihnen und allen, die am «Hochparterre» mitwirken, wünscht das «wohnen» viel Erfolg und weiterhin ansteckende Freude am kreativen Schaffen.

Mietrecht im Kreuzfeuer

Mögliche Änderungen im Mietrecht waren das Hauptthema einer Tagung des Verbandes der Immobilien-Investoren und Verwaltungen VIV in Zürich. Anita Thanei löste die schwere Aufgabe, in diesem Kreis die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» des Mieterinnen- und Mieterverbandes vorzustellen, mit viel Geschick und Witz. Weniger ablehnend als gegenüber diesem Vorstoss, aber doch aus etwas Distanz, reagierten die Co-Präsidenten des VIV, Toni Bächler und Rolf Hegetschweiler, auf die Ideen des Bundesamtes für Wohnungswesen zur Entkopplung der Mieten von den Hypothekenzinsen. Direktor Peter Gurtner zeigte auf, wie die höchst zulässige Miete an einen Index gebunden werden könnte. Studien hätten gezeigt, dass dieses einfache, transparente Verfahren nicht inflationär wirke und bei den Vermietern keine erheblichen Liquiditätsprobleme erzeuge. Die Kostenmiete als zweiter Richtwert für zulässige Mietzinse könne beibehalten werden. Dies aber nur, wenn die Berechnung vereinfacht und das Auf und Ab der Renditen geglättet werde. Das heutige Mietrecht sei eine Wundertüte, stellte Tony Ronchi, Leiter der UBS-Immobilienfonds, fest. Nie wisse man, was man tatsächlich in der Hand habe. Von der Investorenseite her betrachtet seien Immobilien freilich noch immer interessant, vor allem in Zeiten sinkender Zinsen. Es gebe eben keinen durchwegs überlegenen Anlagentyp, sondern jeder habe seine Vor- und Nachteile. Ein inhärenter Mangel von direkten Immobilien-Anlagen bleibe, dass sie nur begrenzt handelbar seien.

EGW

Serie 13 mit günstigen Konditionen

Insgesamt 30 Wohnbauträger haben über die EGW gemeinsam 147 900 000 Franken aufgenommen. Mit einem Zinssatz von 3¼%, einem Ausgabepreis von 101% und einer Laufzeit von 10 Jahren können die Konditionen für die Serie 13 somit als sehr günstig bezeichnet werden.

SVW-Sektion Zürich

Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung VHKA in Altbauten

Mit den hohen Kosten für den Einbau der Messgeräte ist noch kein Quentchen Energie gespart.

Bereits im Vorkampf der Abstimmung vom 25. Juni 1995 über die Vorlage zur Änderung des Energiegesetzes lehnten die SVW-Sektionsvorstände Zürich und Winterthur die unsinnige Einführung der individuellen Heizkostenabrechnung in bestehenden Bauten vehement ab. Der SVW hat bereits vor der kantonalen Abstimmung darauf hingewiesen, dass die Kosten in keinem Verhältnis zu den möglichen Einsparungen stehen werden.

Die Befürchtungen haben uns recht gegeben. Exakte Berechnungen in einer Überbauung haben ergeben, dass der Mieter einer 4½-Zimmer-Wohnung jährlich nahezu 250 Franken an Unkosten für Einführung und Unterhalt der vorgeschriebenen Installationen aufwenden muss und auf der anderen Seite aber nur eine Einsparung von Fr. 4.71 realisieren kann.

Die Mitglieder der Baugenossenschaften wollen in erster Linie hohe Heizkosten vermeiden, anstatt sie umzuverteilen. Sie befürworten eine vernünftige und verhältnismässige Massnahme, um Energie zu sparen. Vielfach lassen die ungenügende Wärmedämmung älterer Gebäude oder veraltete Heizanlagen aber gar keinen sparsamen Energieverbrauch zu. Mit den hohen Kosten für den Einbau der Messgeräte ist jedenfalls noch kein Quentchen Energie gespart.

Sinnvoller ist es, dieses Kapital für die Sanierung der Heizanlagen und Gebäudehüllen zu verwenden, wie das ein grosser Teil der Wohnbaugenossenschaften bereits getan hat. Nur schon die Isolation einer Kellerdecke oder eines Estrichbodens trägt viel

dazu bei, den Energieverbrauch tief zu halten.

Auf Bundesebene ist man inzwischen ebenfalls von der Unzweckmässigkeit der VHKA in Altbauten überzeugt und hat das Obligatorium aus dem Energiegesetz gestrichen. Nun könnte die unsinnige Massnahme auch im Kanton Zürich aus dem Gesetz gekippt werden. Die Sektion Zürich des SVW ist nach wie vor der Überzeugung, dass die VHKA mehr kostet als nützt und Energiesparmassnahmen direkter und effizienter durchgeführt werden können.

BALZ FITZE

Genossenschafts-Netz 9

Vertreterinnen und Vertreter von 14 Baugenossenschaften aus dem Raum Altstetten-Albisrieden trafen sich am 4. November zum erneuten Gedankenaustausch im Gemeinschaftslokal «Sunne-Egge» der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmat. Deren Präsident, Olaf Zimmerling, stellte den Anwesenden kurz das Neubauvorhaben Wässeri II vor.

Das Referat von Brigit Wehrli-Schindler, Leiterin der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, zeigte auf, dass es beim Thema Sanierung und Grundrissveränderungen um weit mehr geht als blosser Renovation. Neben finanziellen Fragen muss auch den Quartierproblemen, wie sie von den Kreisen 4 und 5, aber auch von Wiedikon und Zürich-Nord her bekannt sind, vermehrt Rechnung getragen werden. Deshalb ist eine Vernetzung der im selben Quartier beheimateten Baugenossenschaften äusserst wichtig. An einem konkreten Beispiel, nämlich der städtischen Siedlung «Heiligfeld», machte die Referentin auf die anfallenden Probleme wie Denkmalschutz, Akzeptanz der Mieterschaft usw. aufmerksam. Das Amt für Stadtentwicklung ist sehr daran interessiert, zusammen mit der

Sektion Zürich für deren Mitglieder eine Beratungsstelle einzurichten. Diese könnte sodann gemeinsam mit den Vorständen der jeweiligen Baugenossenschaft und deren Mieterschaft über bauliche Fragen, Standortfragen, Beratung in der Gemeinwesenarbeit bei Umbau oder Abbruch nach möglichen Lösungen gesucht werden.

Das nachfolgende Referat von Peter Schmid, Präsident der ABZ, über die «Grenzen der Selbstverwaltung und Ehrenamt» ergab reichlich Gesprächsstoff.

Das Genossenschafts-Netz 9 wird künftig halbjährliche Zusammenkünfte abhalten.

Grossaufmarsch zur a. o. GV

40 Prozent Stimmbeteiligung spiegelt das schon fast sensationell grosse Interesse an der a. o. GV der Familienheimgenossenschaft Zürich FGZ Mitte November. Einziges Traktandum: Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte. Umstritten am Reglement war, dass bei starker Unterbesetzung einer Familienwohnung innerhalb einer vorgegebenen Frist eine Umsiedlung in ein kleineres Objekt stattfinden muss. Die Opponenten monierten, dass diese Regelung zu einschneidend und damit unsozial sei. Verschiedene Referenten hielten dem entgegen, dass die Mitgliedschaft in der FGZ auch eine Verpflichtung zu solidarischem Verhalten beinhaltet. Bei einer Rückbildung der Familie sei es ein Gebot der Fairness, den gefragten Wohnraum wiederum einer Familie mit Kindern freizustellen.

Fair und einwandfrei vorbereitet verlief die Versammlung. Pro und Contra konnten sich ungehindert messen. Mit 460 zu 350 Stimmen wurde die Gültigkeit des Reglementes klar bestätigt. Fair und vorbildlich war in der Folge das Verhalten der Unterliegenden, welche das demokratische Ergebnis spontan und vorbehaltlos akzeptierten.