

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 55 (1980)

**Heft:** 7-8

**Vereinsnachrichten:** Bund Nordwestschweiz. Wohngenossenschaften (BNW)

#### **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:** 22.02.2026

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

## Wachablösung bei der Sektion Innerschweiz

Die ordentliche Delegiertenversammlung der Sektion Innerschweiz vom 30. Mai 1980 in Luzern stand vor allem im Zeichen der Erneuerung des Vorstandes. Präsident Franz Muoser freute sich, den Verbandspräsidenten Nationalrat Otto Nauer im Kreise der Innerschweizer Genossenschaften begrüssen zu dürfen. In seinem Jahresbericht, ausgerichtet auf die Begriffe Bauen - Wohnen - Leben, vermittelte er einen Einblick in die Aufgaben und Sorgen der Exponenten des sozialen Wohnungsbaus. Er berichtete aber auch von gefreuten Aktivitäten einzelner Genossenschaften. So befasst sich die mit Abstand grösste im Sektionsgebiet, die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern - über 1600 Wohnungen und 5000 Mitglieder - mit einem neuerlichen Bauvorhaben von rund 6 Mio Franken auf Studhalden. Mit einem Renovationsaufwand von 2,1 Mio Franken war sie zudem für den Unterhalt der bestehenden Liegenschaften besorgt. Ein grosses Umbau- und Renovationsprogramm bewältigte auch die Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern, der Franz Muoser zum 70jährigen Bestehen im laufenden Jahr gratulierte. - Wie gewohnt berichtete Kassier Karl Mattli von einem sparsamen Finanzaushalt. Trotz des Beitrages von 1500 Franken an die Durchführung der Delegiertenversammlung 1979 in Luzern wies der Kassabericht eine bescheidene Vermögensvermehrung aus.

Wie bereits erwähnt, standen die Vorstandswahlen im Zeichen der Ablösung der Verantwortlichen, die sich alle mindestens zehn Jahre zur Verfügung gestellt hatten. Präsident Franz Muoser, Kassier Karl Mattli, Sekretär Willy Rüegg und Heinrich Gehrig durften den verdienten Dank für ihren uneigennützigen Einsatz entgegennehmen. Als neuer Präsident wurde alt Grossrat Heinrich Surber, Kriens, und als Kassier Paul Büchel, EBG Luzern, gewählt. Weiter halten im Vorstand Einzug: Zentralvorstandsmitglied SVW Hans Schaber, Kriens, und Giancarlo Gabaglio, Luzern, und als verbleibendes Mitglied Emil Rüeger, Zug.



Heinrich Surber,  
der neue  
Präsident  
der Sektion  
Innerschweiz  
SVW

Zentralpräsident Otto Nauer streifte in seinem sympathischen Gruss- und Dankeswort an die Innerschweizer Genossenschaften aktuelle Probleme im sozialen Wohnungsbau. So zwingt der Finanzengpass des Bundes vermehrt zu einer Verlagerung auf kantonale und kommunale Unterstützungen, weil im gemeinnützigen Wohnungsbau mit den Selbstkostenmietzinsen nur ungenügende Rückstellungen möglich waren. Trotz den Teuerungsfaktoren Landpreis, Baukosten und Hypothekarzins müssen die Genossenschaften bei dem sich speziell in den Ballungszentren abzeichnenden Wohnungsmangel sich auf ihre ursprüngliche Aufgabe besinnen. Lebhafte Beifall verdankte die Ausführungen von Otto Nauer, der anschliessend noch einige Anfragen beantwortete. -m-



Der Vorstandstisch an der Generalversammlung des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW). Von links nach rechts: R. Arber, H. Bertschmann, Dr. O. Schmutz.

## Bund Nordwestschweiz. Wohngenossenschaften (BNW)

An der diesjährigen stark besuchten Generalversammlung des BNW gedachte Präsident Hp. Bertschmann eingangs des verstorbenen Zentralsekretärs Karl Zürcher, der in der Nordwestschweiz viele Freunde hatte und begrüsste auch den neuen Zentralsekretär Dr. F. Nigg.

Im Jahresbericht wird darauf hingewiesen, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau im Kanton Baselstadt stagniert. Lediglich noch 12 Genossenschaftswohnungen wurden neu zur Verfügung gestellt, das sind 1,8% der 661 Wohnungen, die letztes Jahr im Kanton gebaut wurden. Im Kanton Baselstadt lässt sich nur noch schwer Bauland für genossenschaftliche Bauten finden. Immer stärker zeigt sich allerdings auch, dass Wohngebäuden für Genossenschaften ein grosses Risiko darstellen. Die Finanzhilfe des Bundes aus dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz ist heute weitgehend realitätsfremd, basiert sie doch zu einem wesentlichen Teil auf der Annahme stets und regelmässig steigender Einkommen.

Im Zentrum der diesjährigen Verhandlungen im Schosse des BNW stand die Frage der ordentlichen Instandstellungskosten. Das Bundesgericht hat einen Entscheid gefällt, der in seiner praxisfremden Form in Basel grosse Verwirrung ausgelöst hat, wurden doch seit Jahrzehnten für Instandstellungskosten Pauschalen von 10-15% berechnet.

Dr. Oskar Schmutz, Vorsteher des Amtlichen Wohnungsnachweises versuchte, Klarheit in die neue Situation zu bringen. Die subventionierten Genossenschaften werden von diesem Urteil nur

zum Teil betroffen. Mieter und Vermieter haben auf Grund der gegenwärtigen Lage einen neuen Mietvertrag ausgehandelt, der vorsieht, dass inskünftig Fr. 5.- per m<sup>2</sup> Wohnfläche als Ablösung für die Instandstellungskosten zu bezahlen sind. Das Appellationsgericht hat indessen kürzlich verfügt, dass Fr. 3.- genügen. Viele Mieter haben den Betrag für die Instandstellung der Wohnung zum voraus bezahlt. Nach dem bundesgerichtlichen Urteil hätten sie das Recht, diesen Betrag, wenigstens zum Teil, zurückzufordern. Auch in diesem Punkt herrscht Unklarheit, da die Frage der Verjährung mit hineinspielt.

Eine ungemein lebendige Diskussion

WWWWWWWWWW

# Bedaco

löst Ihre  
Wäschetrocknungs-  
Probleme

B.T. Dall'O AG. 8002 Zürich  
Elektrische Heizungen und  
Medizinhiermische Apparate  
Lessingstrasse 7/9  
Tel. 01 201 2810 / 202 5882

## BADEWANNEN



werden repariert  
gereinigt  
poliert  
Neubeschichtungen  
in allen Farben  
ohne Ausbau  
5 Jahre Vollgarantie

Tel. 061 49 53 31, Artelweg 8, 4125 Riehen

Repadab-Vertretung seit 1963

Kantone: BS, BL, AG, SO, JU

zeigt, dass noch zahlreichen verantwortlichen Genossenschaftern die Lage völlig unklar erscheint. Es wurde der Wunsch an den Vorstand gerichtet, er möge klare Richtlinien ausarbeiten. Präsident Bertschmann erklärte am Schlusse der Diskussion, der Vorstand werde im Herbst ein besonderes Seminar durchführen, um all den Fragen auf den Grund zu gehen.

Sodann referierte Zivilgerichtspräsident Dr. Urs Engler über «Organisatorische Probleme der Genossenschaften aus rechtlicher Sicht». Der Genossenschafter hat mit der Übernahme von Anteilscheinen bestimmte Rechte, vor allem ein Rekursrecht. In vielen Genossenschaften dürfen die Erben automatisch die Wohnung übernehmen, in gewissen Fällen auch die geschiedene Frau mit ihren Kindern. Je nach Fassung der Statuten sind sogar Personen in den Vorstand wählbar, welche der Genossenschaft nicht angehören.

Ferdinand Kugler

## Fragen Sie, wir antworten gerne

*Wir haben in den letzten Jahren unsere Wohnungen mit neuen Schliessanlagen ausgerüstet. Diese Schliessanlagen haben den Vorteil, dass der Mieter nicht unbeschränkt Nachschlüssel anfertigen kann, denn die Schlüssel werden nur gegen eine durch die Verwaltung hinterlegte Unterschrift durch den Hersteller angefertigt.*

*Nun kommt es leider vor, dass Mieter Schlüssel verlieren, was bei Mieterwechseln dann auskommt. Es stellt sich nun die Frage, ob der Vermieter verlangen kann, dass nebst dem Schlüsselersatz auch das Türschloss auszuwechseln ist. Ein gleiches Problem stellt sich, wenn während des Mietverhältnisses ein Schlüssel verloren wird.*

Bei Schliessanlagen des in Ihrer Genossenschaft verwendeten Typs ist es möglich, beim Verlust eines Schlüssels das Türschloss und den Schlüssel durch eine zusätzliche Bohrung abzuändern, ohne dass deswegen die Verwendbarkeit des abgeänderten Schlüssels für die zentrale Schliessanlage hinfällig wird. Diese Abänderung wird üblicherweise auf Kosten des Mieters vorgenommen, welcher für den Verlust des Schlüssels verantwortlich ist. Dagegen ist kein Fall bekannt, wo wegen des Verlustes eines Schlüssels auch jene Schlosser abgeändert worden sind, die außer der Wohnungstüre mit dem betreffenden Schlüssel geöffnet werden können (Hauseingangstüre, Waschküchentüre usw.). Eine derart kostspielige Abänderung wird offenbar als unverhältnismässig betrachtet. Das will freilich nicht heissen, dass sie in bestimmten Fällen nicht trotzdem erforderlich ist.

**Massküchen bw**

**bw bringt wesentlich mehr!**

**mehr Qualität**

**mehr Dienstleistung**

**B. Wietlisbach AG 5649 Stetten  
Küchenmöbelfabrik 056 96 21 51**