

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 67 (1992)  
**Heft:** 6: Aussenräume

**Vereinsnachrichten:** SVW

### **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:** 27.01.2026

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



## Jubiläen und Präsidentenwechsel

In der folgenden Rubrik listen wir alljährlich die uns bekannt gewordenen Jubiläen unserer Mitglieder auf. Bitte sehen Sie uns nach, wenn wir nicht von jedem Anlass wissen oder sogar ein gemeldetes Jubiläum untergeht. Dasselbe gilt für die Präsidentenwechsel. An dieser Stelle gratulieren wir allen Jubilaren, danken allen scheidenden Präsidenten für ihren Einsatz und wünschen ihren Nachfolgern viel Spass und Erfolg mit ihrer neuen Aufgabe. (Red.)

- 70 Jahre: Baugenossenschaft St. Jakob, Zürich – Präsident: Walter Wälchli.
- 50 Jahre: Arbeiterwohnbaugenossenschaft Schaffhausen – Präsident: Werner Geel.
- 25-Jahr-Jubiläum: Baugenossenschaft für Schönes Wohnen, St. Gallen – Präsident: Fritz Reich.
- 25-Jahr-Jubiläum: Wohnbaugenossenschaft Stückgarten Ettingen – Präsident: Max Schlag.

### Präsidentenwechsel

- Siedlungs- und Baugenossenschaft Waidmatt Zürich, bisher Max Mathé, neu Frieda Schwendener.
- Wohnbaugenossenschaft Feuerthalen-Langwiesen, bisher Max Keller, neu Otto Kübler.
- Baugenossenschaft Heimet Adliswil, bisher Rudolf Furrer, neu Herbert Cadusch.
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Thalwil, neu Marcel Vuillemin.
- Baugenossenschaft Hombrechtikon, bisher Rudolf Fritsche, neu Heinrich Pfister.
- Wohnngenossenschaft Wiesengrund, Basel, bisher Hermann Zürcher-Sommer, neu Walter Häcky-Brügger.
- Siedlungs- und Baugenossenschaft Heimeli, Zürich, neu Beat Obrist.
- Baugenossenschaft Brunnenrain, Zürich, bisher I. Trümpi, neu Max Maurer.
- Baugenossenschaft Freiland, Münsingen, neu Fritz Pfister.

### «Unseriöse Baugeschäfte»

Der nachstehende Beitrag stammt aus dem 61. Jahresbericht der Wohnbaugenossenschaft Meisenweg in Burgdorf (Red.).

Im Berichtsjahr 1991 wurden zahlreiche Immobilienhaie auf die Stufe Null zurückgestellt, auf der die meisten ihre Raubritzerzüge begonnen haben.

Weitere Pleiten in dieser Branche sind noch vorprogrammiert.

Diese schwerwiegende Angelegenheit nur mit einem schadenfreudigen Lächeln auf die Betroffenen wegzustecken, scheint mir zu einfach und zu billig.

Die Frage zu stellen, warum es auf dem Finanzplatz Schweiz so weit kommen konnte, sei erlaubt. Bei meinen Überlegungen komme ich immer wieder zum Schluss, dass die Verhaltensweise vieler unserer Banken nicht als seriös genug eingestuft werden kann. Die schwachen bis starken Beben, die sie zurzeit erschüttern, sind zum grössten Teil durch zu unvorsichtige Kreditgewährung selbstverschuldet.

Allerdings gibt mir eine Bank, die plötzlich in Schwierigkeiten hineinschlittert, mehr zu denken, als wenn es einen Spekulanten auf den «Gring» stellt. Natürlich weiss ich, dass auch die geschuldete Zech der Spekulanten sich auf den kleinen Mann verteilt.

Hoffentlich rutschen wir in der Schweiz mit unseren Geldinstituten nicht in amerikanische Verhältnisse. Die Zeiten, wo ein weltmännisches Auftreten allein genügt hat, um kreditwürdig zu gelten, sollten endgültig vorbei sein.

Dass ein gesprochener Baukredit in Millionenhöhe von einem Spekulanten anderweitig eingesetzt wurde, ohne dass ein Spatenstich auf dem Baugelände gemacht wurde, hätte ich nicht für möglich gehalten. Auch solche schwere Ausrutscher sollten der Vergangenheit angehören. Dass das «Finanzgenie» Rey zu seiner Zeit mit einem frei verfügbaren Kredit von sage und schreibe 700 000 000 Franken spielen konnte, schlägt dem Fass den Boden aus.

Diese und viele andere Vorkommnisse am Kapitalmarkt, die das Prädikat «unseriöse Geldgeschäfte» verdienen, werden mit der Auflösung stiller Reserven weggesteckt.

Ich erlaube mir die Bemerkung, dass die stillen Reserven der Banken für die Wertberichtigungen der Immobilien und anderer Klumpenrisiken von den zuverlässigen Schuldern gemacht werden konnten. Mit anderen Worten, auch hier wurde und wird der kleine Mann/Frau zur Kasse gebeten.

Trotz allem hoffe ich, dass sich vieles wieder auf normale Zustände einpendelt. Wenn sich unsere Wirtschaft erholen soll, geht es nicht ohne gewisse Risiken der Geldgeber, und damit sei die Wichtigkeit unserer Banken für uns alle hervor gehoben. ■

### Fambau auf Platz 2 vorgerückt

Mit einem auf 2273 Wohnungen angewachsenen Bestand ist die Familien-Baugenossenschaft Bern zum zweitgrössten gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz geworden. Wie Präsident P.O. Fraefel an der Generalversammlung betonte, kann Gemeinnützigkeit sehr wohl mit unternehmerischem Handeln im Einklang stehen. Dank der stillen Reserven von rund 50 Mio. Franken, über die die Genossenschaft verfügt, konnte die Generalversammlung der Ausgabe einer weiteren Obligationenanleihe von 6 Mio. Franken zustimmen. Ebenfalls genehmigt wurde das Renovationsprogramm für 1993 und 1994 mit Kosten von insgesamt 24,1 Mio. Franken. Der reine Unterhalt ist nicht darin eingeschlossen. Wird er ebenfalls berücksichtigt, so betragen die Aufwendungen der Fambau für die Instandhaltung und Erneuerung ihrer Liegenschaften jährlich 20 bis 25 Mio. Franken. fn ■

### 2. Anleihe der EGW

Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger hat im Mai eine neue Anleihe zur Zeichnung ausgegeben. Die Anleihe der in erster Linie von den Baugenossenschaften getragenen Emissionszentrale umfasst 92,3 Millionen Franken. Sie sind für insgesamt 18 Baugenossenschaften und weitere gemeinnützige Wohnbauträger bestimmt. Die Laufzeit beträgt 10 Jahre mit der Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung nach 8 Jahren. Der Zinssatz wurde auf 6% Prozent festgesetzt bei einem Ausgabepreis von Fr. 99.75 für eine Obligation im Nennwert von 100 Franken. Unter Einschluss der Gestehungskosten dürfte sich für die Wohnbauträger eine effektive Zinsbelastung von 7,03 Prozent ergeben. Die Zinssätze für neue Festhypotheken betragen demgegenüber 7½ bis 8¼ Prozent. fn ■

malt - spritzt - tapeziert - beschriftet  
**Lehner+Walpen AG**  
 malt - spritzt - tapeziert - beschriftet  
**Lehner+Walpen AG**  
 malt - spritzt - tapeziert - beschriftet  
**Lehner+Walpen AG**  
 8008 Zürich  
 Forchstrasse 307  
 Telefon 55 51 25



## Leserbriefe

### «Die Schweiz braucht ein Bundesbaugesetz»

Leitartikel «das wohnen» Nr. 2. Ich gratuliere zu diesem glänzenden Artikel. Er trifft formal und inhaltlich den Nagel auf den Kopf. Ein Kurzbesuch in Delft vom vergangenen Herbst hat gezeigt, dass dort wesentlich kürzere Bewilligungsverfahren zur Anwendung gelangen und insbesondere ab 1. Januar 1992 ein einheitliches Baugesetz für das gesamte Land vorliegt. Aus meiner Sicht wäre es wirklich an der Zeit, dass das ganze politische Spektrum der Schweiz – links und rechts – über diese unsinnige und unhaltbare Situation in der Schweiz anhand konkreter Beispiele aufgeklärt werden sollte.

K.R., Olten

Herzlichen Dank für Ihren Aufsatz – ein gelungenes, erfreuliches Werk. Ihre Auffassung vermag ich in grundsätzlicher Hinsicht zu teilen. Allerdings müssen wir bedenken, dass für den Erlass eines Bundesbaugesetzes eine Verfassungsänderung nötig ist. Das schaffen wir leider, leider nicht. Im übrigen habe ich diese Intention bereits früher einmal vertreten, doch wurde mir von den Kantonen die Liebe geradezu gekündigt. Ich bleibe aber dabei, dass im Hinblick auf die EG ein Bundesbaugesetz unabdingbar ist.

M.L., Zürich

Ich frage mich, ob der Beitrag des Föderalismus im Bau- und Planungsrecht an die Wohnbaukosten tatsächlich so gross ist. Es gibt meines Wissens keine gesicherten Daten dazu. Und wenn ich die

Regulierungsdichte der Systematischen Gesetzessammlung des Bundes ansehe, so fehlt mir ehrlich gesagt auch ein wenig der Glaube, dass speziell dieses Problem mit einem Bundesbaugesetz gelöst werden könnte. Das Thema «Warum bauen wir in der Schweiz so teuer?» sollte wirklich einmal interdisziplinär angegangen werden: Welches sind beispielsweise die Einflüsse der fehlenden Wettbewerbspolitik (ein Investor sagte mir jüngst, mit EG-Firmen baue er rund 30 Prozent billiger), welches die Einflüsse der kostentreibenden Honorierungsregeln – ja wer ist überhaupt an einer preisgünstigen Bauweise interessiert? – welches sind die Einflüsse des übertriebenen (aber freiwilligen) Baustandards und welches die Einflüsse der von Kapitalgewinnerwartungen in die Höhe getriebenen Bodenpreise? Das bekannte Schwarzpeterspiel, mit dem der Raumplanung und den Bauvorschriften die Schuld an den hohen Baupreisen zugeschoben wird, sieht oft mehr wie ein Ablenkungsmanöver jener Gruppen aus, die vom Nachfrageüberhang der letzten Jahre und den damit induzierten Höchstpreisen kräftig profitiert haben. Der gegenwärtige Abschwung wird da – leider zwar etwas brüsk – einiges wieder ins Lot bringen. Ich bin allerdings mit Ihnen einig, dass man mit der Zeit zu viele an sich berechnete staatliche Zielsetzungen in die Bauvorschriften eingebaut hat, anstatt sich auf einfachere fiskalische oder «marktwirtschaftliche» Steuerungsinstrumente zu besinnen (Beispiele: die komplexen Energievorschriften würden überflüssig, wenn die Energiepreise die Knappheit besser wiedergeben würden). Die Frage «Bundesbaugesetz ja oder nein» sollte man aber sicher einmal vertieft diskutieren, wenn auch nicht primär in der Erwartung, das Bauen werde dadurch billiger.

R.M., Bern

### Misstön aus Luzern

Als im vergangenen November das freisinnige «Luzerner Tagblatt» und das CVP-Blatt «Vaterland» nicht mehr weiterwussten, schlossen sie sich zur «Luzerner Zeitung» zusammen. Ausgerechnet in diesem Produkt überparteilichen Zusammengehens wurde kürzlich die Parteilichkeit in anderen Bereichen belobigt. Bei den Dorfmusiken etwa, die offenbar im Luzernischen nach Parteien getrennt marschieren: «Wenn die eine Seite eine gute Musikgesellschaft hatte, musste die andere auch eine gründen.» Und: «Dieses Spiel funktioniert auch bei den (Wohnbau-)Genossenschaften, ... weil dann mehr Leute mehr Wohnungen realisieren.»

Im Artikel, dessen Titel eigentlich einem anderen Thema galt – «Wohnungen zu vernünftigen Preisen bauen» – kam auch der SVW vor. Allerdings in einem völlig verzerrten Bild, zum Beispiel so: «Dieser in Zürich und der Nordschweiz starke Verband will aus ideologischen Gründen nichts von Genossenschaften wissen, die günstiges Eigentum fördern.» Als einziger gesamtschweizerischer und politisch unabhängiger Verband, der gemäss seinen neuen Statuten überdies Rücksicht zu nehmen hat auf die politischen und unternehmerischen Eigenarten seiner Mitglieder, hätte der SVW gerne erfahren, wer diese und andere kreditschädigenden Äusserungen in die Welt gesetzt hat. Denn immerhin gehören dem SVW Dutzende von Wohnbauträgern an, die Wohneigentum erstellen; für rund 200 Eigenheime hat der SVW sogar Finanzierungshilfe geleistet. Wie zu befürchten war, verlief die Spur im Sand. Weder der Journalist noch dessen angeblicher Interviewpartner erinnerten sich an die beanstandeten Passagen. Es ist offenbar ähnlich wie bei den Dorfmusiken, seien sie verpolitisiert oder nicht: Ertönt einmal ein Misstön, will es keiner gewesen sein. fn ■

# CEMFOR

## Die hinterlüftete Fassade

Zürcher Ziegeleien Werk Istighofen Tel. 072 44 11 11



## Agenda

### Gemeinschaftswohnen

Die Siedlung «Im Heugarten» in Mönchaltorf feiert dieses Jahr ihr zehnjähriges Bestehen. Deshalb organisiert die interne Kulturgruppe «akku» ein zweitägiges Treffen mit einem Rück- und Überblick auf selbstverwaltete Siedlungen in der Schweiz. Lebensformen in der Siedlung, Lebensraum für Kinder und Jugendliche, soziales Netz und/oder Getto, Umgang mit Konflikten, Altern in der Siedlung, Organisationsformen und Strukturen sind Themen von Workshops. Der Anlass ist öffentlich und findet am 7./8. November 1992 statt. Das Programm sowie weitere Informationen sind erhältlich bei:

Peter K. Frey, Im Heugarten 7e,  
8617 Mönchaltorf, 01/948 05 56. ■

### Kurse für Zustandsbeurteilung von Gebäuden

Jedes Gebäude muss periodisch unterhalten werden. Eine sachgerechte Beurteilung von Schäden und notwendigen Reparaturen ist nicht immer einfach. Das Bundesamt für Konjunkturfragen bietet in Zusammenarbeit mit anderen Organisationen Hilfe an: einerseits das Handbuch «Gebäudeunterhalt» (Bestellungen an EDMZ, Bern), andererseits werden noch bis im Juli in verschiedenen Schweizer Städten Kurse zu diesem Thema angeboten. Auskünfte und Anmeldung bei:

Graf und Partner AG, Grundstrasse 14,  
6343 Rotkreuz. Tel. 042/64 28 84.  
Kosten des Kurses: 195 Franken. ■

## Büchertip

### Städtebau in der Schweiz 1800 bis 1990

Michael Koch. Entwicklungslinien, Einflüsse und Stationen. Eine vergleichende Betrachtung über sozioökonomische Voraussetzungen, internationale Entwicklungen, theoretische Ansätze, rechtliche Regelungen und städtebauliche Projekte. Broschüre 316 S. s/w ill. Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung, ETH Zürich. Fr. 46.50

### Wohnen mit Nachbarn drinnen und draussen

Gabriele Langschwert. Ein Handbuch für die Nutzung von Gemeinschaftsräumen und von Räumen, die dazu werden können. Broschüre 68 S. s/w und farbig ill. Österreichischer Bundesverlag, Wien. Fr. 9.30

### Ausschreibung Architekturpreis

Europäer Suisse, Verein zur Förderung des exemplarischen Wohnungsbaus, und die Geisendorf-Stiftung (Stiftung für Architektur Geisendorf) schreiben gemeinsam den Architekturpreis «Kostengünstiger Wohnungsbau» aus.

- Teilnahmeberechtigte: Alle Architektinnen und Architekten sowie sämtliche Anbieter und Ersteller von Mietwohnungen.
- Bauobjekte: Seit 1977 als Mietwohnungen erstellte Neubauobjekte und Umnutzungen in der ganzen Schweiz.
- Kriterien für die Beurteilung: Beispielhafte Planung und Erstellung von kostengünstigen Bauten unter Berücksichtigung von städtebaulich-architektonischen Qualitäten, Baukosten, Betriebskosten und Wohnqualität.
- Auszeichnung: Es werden maximal 3 Objekte mit je 5000 Franken prämiert.
- Preisverleihung: Die Verleihung der Preise erfolgt öffentlich im Rahmen einer speziellen Tagung.
- Bezug der Unterlagen: Ab 15. Mai 1992. Gratisbezug der Ausschreibungsunterlagen bei Europäer Suisse, p/a IREC, DA/EPFL, Programm exemplarischer Wohnungsbau, Postfach 555, 1001 Lausanne (bitte frankierten Briefumschlag C4 mit Adresse beilegen). Tel. 021/693 42 06.
- Abgabetermin: 31. August 1992 (Poststempel).  
2 Tafeln, Planunterlagen, Kurzbeschriebe und Kostennachweis gemäss zugestellten Ausschreibungsunterlagen. ■

### Der Traum vom natürlichen Gartenraum

E.S. Eigenheer. Anregungen und Tips zum Anlegen oder Umändern eines Gartens. Grundsätzliches zur Planung und Ausführung, Funktion, Form und Farbe. Buch geb. 119 S. mit vielen Zeichnungen des Verfassers. Bubenberger Verlag, Bern. Fr. 18.-

### Ihre Wohnbuchhandlung

Dokumentation Wohnen  
Bergstrasse 125  
8032 Zürich

Versandbuchhandlung  
Tel. 01/252 07 42  
Fax 01/252 01 03

Von Fachleuten ausgewählte und geprüfte Bücher. ■

## Büchertip

### Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht?

In der vom Bundesamt und der Forschungskommission Wohnungswesen herausgegebenen Schriftenreihe Wohnungswesen ist als Band 49 die Schrift «Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage» erschienen. Der in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Raumplanung erstellte Bericht untersucht die Einflüsse des Planungs- und Baurechts auf den Erneuerungsprozess. Dazu gehören zum Beispiel Vorschriften zum Gebäudevolumen, zur Ausnutzung, zu den Abständen, zu Spielplänen und anderem mehr.

Gleichzeitig ist eine ähnliche Studie über die Erneuerungswirkungen der technischen Bauvorschriften erschienen. Beide Arbeiten gehen der Frage nach, ob und inwieweit die heute primär auf den Neubau ausgerichteten Gesetzesbestimmungen eine zweckmässige Wohnungserneuerung behindern und welche Verbesserungen sich im Interesse einer verstärkten Substanzerhaltung aufdrängen. All diese Arbeiten sind eng mit dem Impulsprogramm «Bau-Erhaltung und Erneuerung» des Bundesamtes für Konjunkturfragen koordiniert und sollen dieses unterstützen.

Was das im vorliegenden Band behandelte Planungs- und Baurecht anbelangt, so fällt auf, dass dieses die Erneuerung von Wohnraum vielerorts erschwert. Die Problematik ist allerdings äusserst komplex, was einfache Patentlösungen von vornherein ausschliesst. Mit der vorliegenden Studie werden deshalb von den Verfassern nicht fertige Konzepte, sondern im Sinne eines Diskussionsbeitrages und aufgrund langjähriger Erfahrungen Probleme und mögliche Lösungen aufgezeigt. Daraus wird deutlich, dass zweckmässiges Handeln ein feinfühliges Eingehen auf lokale Eigenheiten und damit innerhalb sanierungspolitischer Oberziele ein flexibles Instrumentarium voraussetzt. Die 60 Seiten umfassende Publikation kann für 9 Franken bestellt werden bei: EDMZ, Postfach, 3000 Bern. ■

### Bundes-Bürgschaften in Milliardenhöhe für Wohnungsbau

Damit es wieder mehr erschwingliche Wohnungen gibt, verstärkt der Bund sein Engagement in der Wohnbau- und Eigentumsförderung. Mit einer am Mittwoch verabschiedeten Botschaft beantragt die Landesregierung dem Parlament für die Jahre 1992 bis 1996 einen neuen Rahmenkredit von 7,4 Milliarden Franken für Bürgschaften und Schuldverpflichtungen. ►



Mit den Bürgschaften wird für den Bauherrn der Eigenkapitalbedarf auf zehn Prozent der Anlagekosten für ein Miet- oder Eigentumsobjekt gesenkt. Die Schuldverpflichtungen dienen dazu, die Eigentümerlasten zu senken und die Mietzinse zu verbilligen. Beim neuen Rahmenkredit handelt es sich um Eventualverpflichtungen. Von den bisherigen Bürgschaften und Schuldverpflichtungen – 3,75 Milliarden bis Ende 1991 – musste noch keine einzige eingelöst werden. «Wohnungsmangel ist zu einem zentralen gesellschaftspolitischen Anliegen geworden», schreibt der Bundesrat. Das Parlament hat deshalb im vergangenen Herbst, gestützt auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, massiv erhöhte Rahmenkredite von 1,2 Milliarden Franken für nicht rückzahlbare Beiträge und von 300 Millionen Franken für rückzahlbare Darlehen und Beteiligungen beschlossen. Damit sollten in den Jahren 1992 bis 1996 jährlich rund 10 000 Wohnungen gefördert werden. Seit der Bewilligung dieser Rahmenkredite hat sich die Lage weiter verschärft. Dementsprechend ist auch die Nachfrage nach Bundeshilfe enorm gestiegen: 1991 wurden bei 13 500 eingegangenen Gesuchen insgesamt 10 700 Wohnungen gefördert, gegenüber lediglich 4700 im Jahr zuvor. Dies wiederum führte zu einer starken Beanspruchung des Rahmenkredites für Bürgschafts- und Schuldverpflichtungen, der nun nahezu aufgebraucht ist. Vom verstärkten Engagement des Bundes im sozialen Wohnungsbau verspricht sich der Bundesrat mit Blick auf die prekäre Auftrags- und Beschäftigungslage auch einen «konjunkturell erwünschten Effekt».

«Tages-Anzeiger» vom 9. April 1992. ■

### Ein neues Schaffhauser Baugesetz

Ohne Opposition beschloss die Generalversammlung der Sektion Schaffhausen des SVW, den seit langem unveränderten Mitgliederbeitrag um einen Franken auf nunmehr Fr. 4.50 pro Wohnung und Jahr zu erhöhen. Wie Sektionspräsident Milenko Lekic' dargelegt hat, wird damit die aufgelaufene Teuerung wenigstens teilweise ausgeglichen. Er drückte den Wunsch aus, die Beitragserhöhung werde in den Genossenschaften als Signal gewertet, die Entschädigung ihrer Vorstände anzupassen. Wichtigstes Thema des Abends bildete das neue kantonale Baugesetz, welches die Sektion in der kommenden Abstimmung unterstützen wird. Franz Morath, Vize-Gemeindepräsident von Neuhausen am Rheinfall und Präsident der Kommission des Grossen Rates, die das Gesetz vorberaten hat, orientierte die Versammlungsteilnehmer. ■ (Das Gesetz wurde abgelehnt, Red.)

Zum erstenmal in seiner Geschichte hat der Schweizerische Hauseigentümerverein SHEV beschlossen, eine Volksinitiative zu lancieren. Der SHEV bezweckt mit seiner Initiative, das selbst genutzte Wohneigentum in der Schweiz zu fördern und zu erhalten. Nachstehend der Initiativtext im Wortlaut:

Art. 34<sup>octies</sup> (neu)

Zwecks vermehrter Förderung und Erhaltung des selbstgenutzten Wohneigentums sind die direkten Steuern von Bund, Kantonen und Gemeinden wie folgt zu gestalten:

1. Für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum bestimmte Spargelder können vom Einkommen abgezogen werden. Die Gesetzgebung regelt Gestaltung und Bemessung des Abzugs.
2. Die Verwendung der Mittel der beruflichen Vorsorge einschliesslich der gebundenen Selbstvorsorge für den Erwerb und die Finanzierung von selbstgenutztem Wohn- oder Genossenschaftseigentum ist steuerlich zu begünstigen.
3. Zur Milderung der Anfangsbelastung sind die Eigenmietwerte während 10 Jahren nach dem Ersterwerb des selbstgenutzten Wohneigentums zu ermässigen.
4. Die Festsetzung der Eigenmietwerte hat dem besonderen wirtschaftlichen und rechtlichen Charakter der Eigenheimnutzung im Sinne einer massvollen Besteuerung Rechnung zu tragen.
5. Einmal festgesetzte Eigenmietwerte können erst nach einer Handänderung angepasst werden. Bei Handänderungen infolge eines Erbfalles wird die Anpassung aufgeschoben, solange der überlebende Ehegatte das Eigentum weiter bewohnt. Bei erheblichen wertvermehrenden Investitionen können die Eigenmietwerte verhältnismässig erhöht werden. Bei Ersatzbeschaffungen sind die bisherigen Eigenmietwerte zu berücksichtigen.

Übergangsbestimmungen der Bundesverfassung  
Art. 20

Erhöhungen der Eigenmietwerte, die nach der Annahme von Artikel 34<sup>octies</sup> durch Volk und Stände in Kraft treten sollen, sind unwirksam, soweit sie in Widerspruch zu Artikel 34<sup>octies</sup> stehen. ■

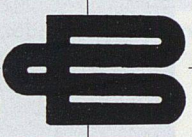
Die GV der ABL wurde von Präsident Hugo Weibel äusserst zügig, kompetent, gewürzt mit einigen humorvollen Bemerkungen durchgeführt. Immer wieder betonte er die Wichtigkeit der Darlehenskasse der ABL für die Genossenschaft. Einstimmig wurde auch der Wiederauerneuerung eines auf 5 Jahre befristeten Kredits von 10 Mio. Franken für den Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken zugestimmt.

Nun wurde den Delegierten der ABL der Umbau der Heizzentrale Himmelrich vom Präsidenten vorgestellt. Wie vor 20 Jahren, als die ABL-Heizzentralen auf Erdgas/Öl-Betrieb umgestellt wurden, gehört die ABL auch jetzt wieder zu den ersten, die zusammen mit den Städtischen Werken Luzern Heizzentralen mit Blockheizkraftwerken ausrüsten. Dies ist der Beweis einer jahrelangen guten Partnerschaft, die auch in Zukunft im Sinne einer sicheren, umweltfreundlichen Energieversorgung halten wird. Auch hier wurde dem Kredit von 6 Mio. Franken einstimmig zugestimmt. ■

### Heizgradtagzahlen im 1. Quartal 1992

#### Heizgradtagzahlen 1. Quartal

(Jan./Febr./März)	1992	1991
Samedan	2522	2451
Schaffhausen	1632	1616
Güttingen	1619	1574
St.Gallen	1667	1659
Tänikon	1697	1672
Kloten	1624	1592
Zürich	1607	1565
Wädenswil	1632	1553
Glarus	1708	1615
Chur/Ems	1620	1507
Davos	2125	2048
Basel	1504	1453
Bern	1684	1623
Wynau	1682	1660
Buchs AG	1635	1600
Interlaken	1723	1617
Luzern	1585	1516
Altdorf	1594	1472

	ENERGIETECHNIK	PLANUNG, BERATUNG INSTALLATION, SERVICE
	SANITAR – HEIZUNG	
<b>ROBERT BADER AG · HEIZUNG – SANITAR</b> 8037 Zürich · Rebbergstrasse 30 · Telefon 01/27120 40/27143 20		



## Rechtsberatung

### Was beim Verfassen von Reglementen zu beachten ist

Kürzlich hatte ich die Gelegenheit, ein Zuteilungsreglement für Mietwohnungen auf seine Vereinbarkeit mit dem Gesetz zu begutachten. So lautete der Wunsch der Fragesteller. Nun gab das Reglement unter miet- und genossenschaftsrechtlichen Gesichtspunkten zu keinen Beanstandungen Anlass. Die Verwaltung hatte jedoch etwas Wichtiges versäumt: mir die Statuten zuzustellen. In der Tat muss ein Reglement nicht nur gesetzeskonform sein, sondern vor allem den Statuten entsprechen. Ein Reglement ist weniger eine Ergänzung zu den Statuten, sondern es soll in erster Linie die knapp gehaltenen Statutenbestimmungen erläutern und entsprechende Ausführungsbestimmungen enthalten. Es darf und soll ausführlich sein und Details sowie Kleinigkeiten enthalten. Wenn Sie, liebe Genossenschafterin, lieber Genossenschafter, ein Reglement ausarbeiten, so sollten Sie nicht versäumen, auch die Statuten zu Rate zu ziehen und das Elaborat auf seine Übereinstimmung mit diesen zu prüfen. ■

### Muss der Präsident vor den übrigen Vorstandsmitgliedern gewählt werden?

Es gibt keine für eine Genossenschaft verbindliche gesetzliche Vorschrift, die bestimmt, ob ein Genossenschaftspräsident

vor den übrigen Vorstandsmitgliedern zu wählen ist. Sicher ist jedoch, dass ein Präsident separat gewählt werden muss, wenn die Statuten ausdrücklich die Wahl des Präsidenten durch die Generalversammlung vorsehen. Die Frage ist in den allermeisten Fällen auch von geringer Bedeutung. Wichtig wird sie erst, wenn es zu einer Kampfwahl für das Präsidium kommt oder die Person des zu wählenden Präsidenten umstritten ist. Es wäre nämlich denkbar, dass sich die Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine bestimmte Person zwar durchaus als Vorstandsmitglied wünschen, ihr das Präsidium aber nicht anvertrauen wollen. In einem solchen Fall ist es durchaus sinnvoll, zuerst alle Mitglieder des Vorstandes und anschliessend aus dessen Mitte eine Person als Präsident oder Präsidentin zu wählen. ■

### Dürfen Vorstandsmitglieder bei ihrer Wahl mitstimmen und müssen ihre Stimmen bei der Ermittlung des absoluten Mehrs mitgezählt werden?

Diese Frage hat mich kurz in Verlegenheit gebracht. Ich möchte sie denn nicht so sehr vom juristischen Standpunkt aus beantworten, sondern vielmehr den gesunden Menschenverstand walten lassen. Dieser ist immer gefragt und hilft hin und wieder weiter als Paragraphenreiterei. An sich hat jedes Mitglied ein Recht, seine Meinung mittels Stimmabgabe zu äussern. Vorstandsmitglieder sind auch Mitglied der Genossenschaft. Nun sehen die

Statuten in der Regel vor, dass Vorstandsmitglieder in den Ausstand treten müssen, wenn es um Fragen geht, die sie betreffen. So betrachtet müsste man ihnen das Recht absprechen, bei der Vorstandswahl mitzuwählen. Dies wird ja wohl auch die überall geübte Praxis sein. In diesem Fall dürfen aber meines Erachtens diese Stimmen nicht zur Ermittlung des absoluten Mehrs miteinbezogen werden. Es geht nicht an, die Stimmabgabe zu verweigern und gleichzeitig aber diese Stimmen mitzuzählen.

In der Politik allerdings ist es ja erlaubt und üblich, dass Kandidaten für ein politisches Amt sich selbst die Stimme geben dürfen. Die Formulierung der Musterstatuten des Verbandes (Artikel 21 Absatz 2 zum Stimmrecht) schliesst eine Stimmabgabe durch die Vorstandsmitglieder bei der Wahl nicht aus. Sie lautet: «Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschlüsse haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.»

Es sind also wieder die Statuten, die einen ersten Hinweis geben zur Beantwortung dieser Frage. Sind diese so formuliert, dass sich keine eindeutige Antwort ergibt, so wäre das Problem eine Diskussion und Abstimmung an einer Generalversammlung wert; immer vorausgesetzt, es ist der betreffenden Genossenschaft ein Problem. So wäre es aus der Welt geschafft.

Barbara Truog ■

## Büchertip

### Gassenhotel für Obdachlose

Seit einiger Zeit sind vor allem die grösseren Städte wieder vermehrt mit dem Problem der Arbeitslosigkeit konfrontiert. Die Gründe dafür sind vielfältig. Allgemeine Wohnungsknappheit, das Verschwinden preisgünstiger Wohnungen und Pensionen, gesellschaftliche Veränderungen und persönliche Faktoren wie etwa Suchtmittelkonsum lauten einige zentrale Stichworte. Mit den manchenorts seit Jahrzehnten bestehenden, von karitativen Organisationen geführten Wohnheimen allein kann der Bedarf nicht mehr gedeckt werden. Zum einen sind sie gerade in der kalten Jahreszeit ausgebucht, zum andern haben sie oft eine eigene langjährige Kundschaft, die sich wesentlich von der Gruppe der «neuen Obdachlosen» unterscheidet. Für diese meist jüngeren Einzelpersonen, deren Lebenssituation vielfach durch Drogenabhängigkeit, Arbeits- und psychische Probleme erschwert wird, wurden daher allmählich zusätzliche Angebote bereitgestellt, wobei Experimente mit Notschlaf-

stellen und gruppenspezifischen Projekten, die Wohnen mit sozialpädagogischer Begleitung verbinden, im Vordergrund stehen. Trotz dieser Bemühungen fehlen aber weiterhin allgemeingültige Konzepte für den längerfristigen Umgang mit wohnungslosen Personen. Eine gewisse Ratlosigkeit wird nicht zuletzt dadurch verstärkt, dass mit der angespannten Finanzsituation der öffentlichen Hand auch die Mittel für die Integration marginalisierter Bevölkerungsgruppen knapper geworden sind.

Auch die Forschungskommission Wohnungswesen und das Bundesamt für Wohnungswesen können keine Patentlösung anbieten. Die sich verschärfende Lage verlangt aber, dass die Suche nach neuen und auch unkonventionellen Ansätzen zur Problembewältigung intensiviert wird. Deshalb wurde die Inlandabteilung des Schweizerischen Arbeiterhilfswerks beauftragt, die in einem Zürcher Kreis von Sozialtätigen aufgeworfene Idee eines «Gassenhotels» zu konkretisieren und die Realisierbarkeit zu überprüfen.

Wie aus dem nun vorliegenden Arbeitsbericht hervorgeht, geht es bei diesem Konzept grundsätzlich um den Versuch,

die in den Grossstädten weitgehend verschwundene Nische von Billighotels künstlich wieder herzustellen. Mit einem minimalen Hotelservice sollen den wenig kaufkräftigen Gästen von der «Gasse» der private Rückzug und die für die weitere Lebensplanung notwendigen Ruhephasen ermöglicht werden, während gleichzeitig von oft unerwünschten und in der Regel kostspieligen Therapie- und Integrationsbestrebungen abgesehen wird. Dass eine derartige «Marktlösung» bald an Grenzen stösst, zeigen die finanziellen Überlegungen. Die Übernachtungspreise können nur dann auf ein der Zielgruppe entsprechendes Niveau gesenkt werden, wenn auch diese Einrichtung von privater oder öffentlicher Seite unterstützt wird.

Der Bericht enthält neben der Darstellung des Modells eine wertvolle Übersicht über bereits bestehende Angebote für Obdachlose. Auch die Hinweise auf Standort- und Planungsfragen, auf Trägerschafts- und Finanzierungsformen sowie das Adressenverzeichnis können all jenen hilfreich sein, die sich in der Obdachlosenfrage engagieren.

Bezugsquelle: EDMZ, 3000 Bern

Bestell-Nr.: 725.524 d BWO ■