

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 72 (1997)  
**Heft:** 5

**Vereinsnachrichten:** Nachrichten

**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:** 04.02.2026

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



FOTO: EXPRESS

## Rüstig fürs Alter

Befassen sich die grösseren Baugenossenschaften mit dem Altern ihrer Mieter/innen? Und wie gehen sie die neuen Herausforderungen an? Diese Fragen stehen im Mittelpunkt einer Diplomarbeit der Schule für Angewandte Gerontologie.

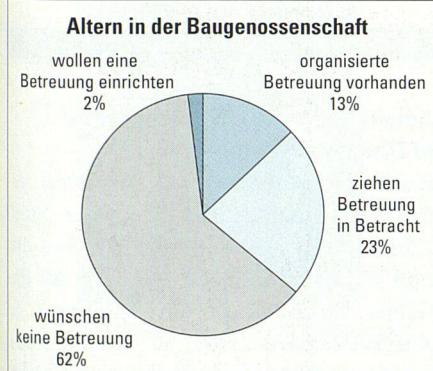
270 grössere Genossenschaften (ab 100 Wohnungen) in der deutschen Schweiz schrieben die zwei Autorinnen\* an, 141 Rückmeldungen erhielten sie. Die Umfrage bestätigte ihre Vermutung, dass der Anteil der allein lebenden, über 65jährigen Mieter/innen recht hoch ist (genaue Zahlen dazu gibt es allerdings nicht). Wie aus der untenstehenden Grafik ersichtlich ist, hat ein beachtlicher Teil der Umfrage-Teilnehmer bereits eine organisierte Betreuung für die ältere Mieterschaft eingerichtet. Die Bandbreite reicht hier von angestellten Sozialarbeiter/innen über die Vermittlung von Nachbarschaftshilfe bis zu pensionierten Hauswarten. Zahlreiche Genossenschaften, ermittelte die Studie weiter, schliessen eine genossenschaftliche Alterseinrichtung mindestens nicht aus.

Von den ablehnend eingestellten Genossenschaften argumentierten viele, es stünden im Quartier Altersheime für die Unterbringung der Alten zur Verfügung. Andere wiederum sagten, der Aufwand lohne sich im Verhältnis zum Ertrag nicht. An dieser Rechnung zweifeln die Autorinnen allerdings und zitieren dazu die Soziologin Brigit Wehrli. «In vielen Fällen wird sich die bestehende Wohnung samt Spitex-Hilfe als die im Vergleich zu Heimplatz oder Alterswohnung billigere Lösung präsentieren.»\*\* Die Wohnung wird im Alter oft zum Mittelpunkt des Lebens. Ältere Menschen verbringen oft vier Fünftel und mehr eines Tages in den eigenen vier Wänden. Daraus schliessen die Autorinnen, dass flexibler Wohnraum gefragt sei; schon beim Planen müsse an veränderte Bedürfnisse gedacht sein. «Wir alle müssen uns bewusst werden, dass wir mit dem Älterwerden weiterhin Mitglieder dieser Gesellschaft bleiben», zitieren die Verfasserinnen der Diplomarbeit und schliessen ihren Bericht mit der Mahnung: «Wir Alten von morgen meinen, dass wir uns heute Gedanken machen müssen, wie wir im Alter wohnen wollen!»

matisch bemerkbar. Viele der anwesenden Genossenschafter/innen bestätigten diese Beobachtungen. Etliche Bauträger haben deshalb bereits eigene Sozial- und Betreuungsdienste eingerichtet. Eine weitere Tatsache, die sich klar herausstellte, ist die schwierige Vermietbarkeit von 1-Zimmer-Wohnungen. Während die Stiftung für Alterswohnungen für 2½-Zimmer-Wohnungen eine Warteliste führt, hat sie bei den ganz kleinen Wohnungen Leerstände zu verzeichnen. Allerdings warnte Elisabeth Baumann davor, diese durch bauliche Massnahmen und Zusammenlegungen gänzlich aufzuheben. Bei der unsicheren Entwicklung der Wirtschaftslage und ihren Folgen für die Renten und Sozialleistungen könnte es dereinst alte Menschen geben, für die bei der Wahl des Wohnraumes nicht mehr dessen Grösse, sondern vor allem seine Bezahlfähigkeit ausschlaggebend sein wird. Heinz Burgstaller, Projektleiter Wohnanpassung der Pro Senectute des Kantons Zürich, stellte den Baugenossenschaften ein grosses Lob aus: In punkto Wohnanpassung zeigten sie sich häufig wesentlich flexibler als private Vermieter. Allerdings bestätigte auch er, dass selbst hier der Schwerpunkt auf der Sozialarbeit liegt, denn bevor architektonische Veränderungen vorgenommen werden können, müssen Behinderungen von den Betroffenen wahrgenommen und akzeptiert werden.

## Wohnen im Alter

Wie wichtig die Auseinandersetzung mit der Frage des Wohnens im Alter für die Baugenossenschaften ist, zeigt die grosse Zahl der Teilnehmer/innen am SVW-Gesprächsforum vom vergangenen 12. März, das diesem Thema gewidmet war. In ihrem kurzen Eingangsreferat wies Elisabeth Baumann, Direktorin der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, darauf hin, dass der sozialen Betreuung der älteren Menschen durch das Erreichen eines stetig höheren Lebensalters immer mehr Bedeutung zukommt. Außerdem macht sich gerade in städtischen Gebieten eine zunehmende Vereinsamung sowie die finanziell angespannte Situation vieler Betagter dra-



\* Roslin Fries wohnt seit vielen Jahren in einer Baugenossenschaft und ist Mitglied einer Projektgruppe, die sich mit Wohnen bis ans Lebensende in der Baugenossenschaft befasst.  
Barbara Nyffeler arbeitet in der Sozialbetreuungsstelle für ältere Mieter/innen einer Zürcher Baugenossenschaft.

\*\* Zitiert nach «NZZ» vom 3./4. 1996.

## Neue Ideen

Zu seiner Veranstaltungsreihe «Wohnen im Alter» hat das Podium für Altersfragen der Pro Senectute eine ansprechende Broschüre zu den diskutierten Ideen und Konzepten zusammengestellt. Sie ist für 25 Franken zu beziehen bei

Pro Senectute,  
Postfach,  
8027 Zürich  
Telefon 01/283 89 89

## Kaleidoskop

### Einmal mehr: Kabelfernsehen

#### Gesetzesänderung

Am 1. April 1997 ist eine Änderung von Art. 41 Abs. 3 des Radio- und Fernseh-Gesetzes in Kraft getreten. Schon bisher konnten Mieter und Mieterinnen, die neu in eine Wohnung mit Kabelanschluss einzogen oder neu einen Anschluss in ihre Wohnung erhielten, der Genossenschaft gegenüber erklären, sie wollten den Anschluss nicht benutzen und mussten dann keine Abonnementsgebühr bezahlen. Neu räumt das Gesetz nun auch ein Kündigungsrecht ein: Wer über einen Kabelanschluss verfügt, aber von diesem keinen Gebrauch mehr machen möchte, kann unter Einhaltung einer angemessenen Kündigungsfrist diesen kündigen. Das Gesetz spricht sich nicht darüber aus, was eine angemessene Kündigungsfrist sei, doch wird man davon ausgehen können, dass eine der Kündigungsfrist für den Mietvertrag entsprechende Frist, in der Regel also drei Monate, angemessen sind.

#### Kosten der Plombierung

Noch ist aber eine wichtige Frage offen, nämlich diejenige, wer die Kosten der Plombierung des Kabelanschlusses tragen muss. Das Gesetz enthält darüber an sich eine klare Bestimmung: «Der Konzessionär – d. h. der Kabel-Betreiber – oder der Vermieter kann unbenutzte Anschlüsse versiegeln und die Versiegelung kontrollieren.» Das Gesetz spricht also mit keinem Wort davon, der Mieter habe die Plombierung zu berappen. Dennoch stellen sich die Kabel-Betreiber heute auf den Standpunkt, man müsse den Ausgang eines Musterprozesses abwarten, um vom Bundesgericht feststellen zu lassen, ob nicht allenfalls doch der Mieter diese Kosten tragen müsse.

#### Konsequenzen

- Die Genossenschaften müssen Kündigungen des Kabelanschlusses durch die Mieterinnen und Mieter entgegennehmen und dürfen nach Ablauf der Kündigungsfrist die Abonnementsgebühr nicht mehr als Nebenkosten in Rechnung stellen.
- Die Genossenschaften müssen solche Kündigungen an den Kabel-Betreiber weiterleiten. Dieser ist verpflichtet, ebenfalls nach Ablauf einer entsprechenden Kündigungsfrist die entsprechende Abonnementsgebühr der Genossenschaft nicht mehr in Rechnung zu stellen.
- Aufgrund der Bestimmungen des Vertrages zwischen der Genossenschaft und dem Kabel-Betreiber ist dann festzustellen, wer die Kosten der Plombierung zu tragen hat. Werden sie der Genossenschaft in Rechnung gestellt, bleibt abzuwarten, ob es sich dabei um Kosten handelt, die auf den Mietzins abgewälzt werden können; eine solche Lösung würde dann ja im Resultat dem Wortlaut des zitierten Artikels widersprechen, wonach der Kabel-Betreiber oder der Vermieter die Kosten der Versiegelung zu tragen haben.

Anmerkung: Die obigen Ausführungen beziehen sich auf den sog. Kollektivanschluss, d. h. die Konstellation, dass der Kabel-Betreiber nur mit der Genossenschaft einen Vertrag abgeschlossen hat und die einzelnen Mieterinnen und Mieter zum Kabel-Betreiber keine Rechtsbeziehungen haben. Verfügen die Mieterinnen und Mieter selber über Verträge mit dem Kabel-Betreiber, d. h., bezahlen sie die Abonnementsgebühr direkt, muss sich die Kündigung an den Kabel-Betreiber richten, und es ist zu empfehlen, der Forderung der Kabel-Betreiber, die Kosten der Plombierung seien von den Mieterinnen und Mietern zu tragen, nicht nachzugeben.

#### Brigitte Dutli in der

#### Eidg. Wohnbaukommission

In der Eidg. Wohnbaukommission wird der SVW neu durch Brigitte Dutli, Société Coopérative d'Habitation, Genf, vertreten sein. Sie ersetzt Fritz Nigg, der wegen der Amtszeitbeschränkung aus der von BWO-Direktor Peter Gurtner präsidierten Kommission austreten musste. Ebenfalls neu wurden vom Bundesrat zu Mitgliedern ernannt: Claudine Amstein (Fédération Romande Immobilière), Toni Bächler (SVIT), Rudolf Baranzelli (VLB), Christine Delarue-Grieder (Architektin), Kurt Gfeller (Gewerbeverband), Sabina Hubacher (Architektin), Peter Macher (Mieterinnen- und Mieterverband), Max Meyer (SSIV), Vital Stutz (VSAM).

#### Göhner-Merkur-Gruppe reorganisiert weiter

Die Generalunternehmung und Immobilien AG Göhner Merkur ist umgebildet worden und gliedert sich nunmehr in vier statt drei Geschäftsbereiche. Die Tochterunternehmungen Testina Basel AG, Testina Services ASA, Vernier, und die DEVO AG haben mit der Muttergesellschaft fusioniert.

#### Genossenschaften

#### Junges Team gewinnt Wettbewerb in Zürich-Affoltern

Ein Projektwettbewerb auf Einladung, gemeinsam ausgeschrieben von der Stadt Zürich, der Baugenossenschaft Süd-Ost und Walter Bader, beide in Zürich, für das Gebiet Stöckenacker am Stadtrand in Zürich-Affoltern (etwa 50 Wohnungen), wurde von Thomas von Ballmoos und Bruno Krucker Architekten gewonnen. Den zweiten Rang belegen P. A. Keller + H. Landolt, den dritten Scherrer Wohlgemuth Va-

lentin Architekten. Ebenfalls rangiert wurden als 4. Christen Urs & Zeller Jean R. Architekten und als 5. Eberli Heinz, Weber Fritz u. Braun Hanspeter Architekten. Sie alle sind in Zürich domiziliert.

#### **ABL schafft Sozialberatung**

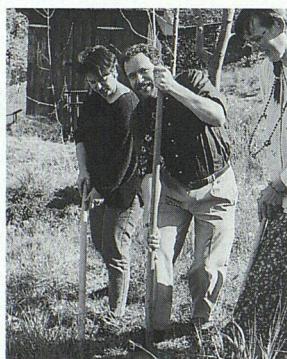
Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern erweitert ihr Dienstleistungsangebot. In der bisherigen Tätigkeit der Geschäftsstelle zeigte sich, dass die Probleme der Mieterinnen und Mieter komplexer, die Abklärungen umfangreicher und die Ausarbeitung von Hilfsangeboten zeitintensiver geworden sind. Die nun erfolgte Anstellung einer Sozialarbeiterin sieht der ABL-Vorstand als Teil der Unternehmenskultur und Ausdruck sozialer Verantwortung.

#### **Volle Kostendeckung bei der ABZ**

Seit April 1997 haben bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich alle Mietzinse die volle Kostendeckung erreicht. Dies wiederum erlaubt der Genossenschaft, als Folge des erneut reduzierten Hypothekarzinses auf den Oktober erstmals allen Mieterinnen und Mietern eine Mietzinssenkung anzukündigen.

#### **Wohnsinniger Spatenstich**

Die junge Genossenschaft Wohnsinn! tat im April ihren ersten Spatenstich. In der Überbauung Cholenrain, unmittelbar neben ei-



Startschuss für 14 neue Wohnungen.

nem Eingang zum alten Horgener Bergwerk, realisiert sie 14 subventionierte Wohnungen mit grosszügigen, zweigeschossigen Grundrissen.

#### **Wechsel in der Verwaltung**

Nach 50jähriger Tätigkeit als Verwalter der Baugenossenschaft Dietlikon-Brüttisellen ist Heinrich Würmli per Ende März altershalber von seinem Amt zurückgetreten. Als seinen Nachfolger wählte der Vorstand Beat Schneider.

#### **Kurz notiert**

##### **Rolf Engler neuer EGW-Präsident**

Nationalrat Rolf Engler aus Appenzell ist als Nachfolger von Alexander Wili zum neuen Präsidenten der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW gewählt worden. Die Kontrollstelle wurde durch die Wahl von Eduard Lenz, Revisswiss Price Waterhouse verstärkt. Rudolf Baranzelli und Thomas Feierabend sind in den Vorstand eingetreten.

#### **Sektionen**

##### **Lydia Ryf betreut SVW Nordwestschweiz**

Das Sekretariat der SVW-Sektion Nordwestschweiz wird nun definitiv von Lydia Ryf betreut, die dieses Mandat seit dem bedauerlichen Hinschied von Roger Arber interimistisch ausgeübt hatte. Der Sektionsvorstand fasste mit der Wahl den Beschluss, das Sekretariat in das gleiche Haus zurückzuverlegen, in dem der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest WGN seine Verwaltung hat.

##### **Neuer Mietvertrag für welsche Genossenschaften**

Der Vorstand der Sektion Romande hat eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die einen Muster-Mietvertrag für die Baugenossenschaften in der Romandie entwickelt. Der erste Entwurf wurde kürzlich dem Vorstand vorgestellt. Er geht davon aus, dass bei einer Baugenossenschaft die Mieter in erster Linie Genossenschaftsmitglieder sind und das Mietrecht demgegenüber zurückzutreten hat.

#### **Geschäftsstelle**

##### **Schweizer Know-how für Sachsen**

Auf Einladung des Sächsischen Innenministeriums referierte «wohnen»-Chefredaktor Bruno Burri an einer Fachkonferenz des Sächsischen Landtages in Dresden. Im Rahmen der «Perspektiven der sächsischen Wohnungspolitik» stellte er die schweizerischen Wohnbaugenossenschaften vor.

##### **EDV-Umstellung in der Geschäftsstelle**

Nachdem bereits die Darlehensverwaltung auf Anfang 97 von der bisher dazwischen geschalteten Bank auf SVW-eigene Software umgestellt worden ist, ist Ende März auch das ganze übrige EDV-System der Geschäftsstelle erneuert worden. Die interne Projektleitung hatte Bruno Burri.

##### **Terminverschiebung abgelehnt**

Anfang des Jahres hat sich der SVW in einer Umfrage an seine Mitglieder gewendet, um von ihnen zu erfahren, welches sie als den am besten geeigneten Termin zur Abhaltung der Generalversammlungen und Verbandstage des SVW erachten. Für die zahlreich eingegangenen Antworten möchte sich die Geschäftsstelle an dieser Stelle sehr herzlich bedanken!

Zur Auswahl standen die Monate Juni (wie bisher), September, Oktober und November. Fazit: Es bleibt alles, wie es war! Wohl hat sich etwa die Hälfte der Mitglieder für eine Verschiebung des Termins in den Herbst ausgesprochen. Die Einsendungen verteilen sich aber so gleichmäßig auf die drei Herbstmonate, dass kein eindeutiger Favorit auszumachen war. Damit haben die rund 50 Prozent der Stimmen, die sich für eine Beibehaltung im Frühjahr ausgesprochen haben, die Umfrage für sich entschieden.

Übrigens: Der nächste Verbandstag findet am 16. Mai 1998 in Freiburg statt!