Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

Band: 72 (1997)

Heft: 9

Rubrik: dies & das

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: 28.11.2025

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



Leserbriefe

eXtra 2/97, Seite 5, im «wohnen» Nr. 7-8/97.

«Während die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich ihrer Verantwortung nachkommt und in ihren Wohnungen einen Ausländer/innenanteil von dreissig Prozent hat, sperren sich die Genossenschaften und glauben, mit acht bis zehn Prozent bereits überfremdet zu sein.» (Zitat Theresia Waser, Sozialdepartement Zürich)

Diese Aussage hat Widerspruch hervorgerufen:

«Die Aussage von Theresia Waser trifft nur einen Teil der Tatsachen. Zum Beispiel muss die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich nicht aus dem Stamm der Mieter/innen ihrer Wohnungen einen handlungsfähigen Vorstand rekrutieren. Eine Genossenschaft ist deshalb nicht vollständig frei bei der Auswahl ihrer Mitglieder. Ausserdem muss der Wohnungsmix einer Genossenschaft für eine solche Aussage mit berücksichtigt werden. Ich möchte das anhand der BG Halde Zürich (BHZ) mit ihren 628 Wohnungen illustrieren.

Die BHZ besitzt 182 Kleinwohnungen. Darin wohnen hauptsächlich junge Mieter/innen (zum Teil Student/innen bzw. Jugendliche, welche vom Zentrum Rötel/Jugendstätte Gfellergut betreut werden) oder aber Senioren/innen. Diese kommen aufgrund ihrer Lebenssituation bzw. ihres Alters kaum

für eine ehrenamtliche Vorstandstätigkeit in Frage. Es verbleiben 446 Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern. In diesen Wohnungen leben zum Beispiel 15 Prozent alleinerziehende Mütter oder Väter. Sie sind zeitlich stark mit der Kinderbetreuung ausgelastet und finden in der Regel kaum Zeit für eine

AGENDA

Datum	Zeit	Ort	Anlass/Kurzbeschrieb	Kontakt	Auskunft
15.10.97	8.30-17.00	Bergdietikon/ZH	Hauswart 2000 (Basiskurs)	Schweizer Info Center	01-740 50 00
19.11.97			1-Tageskurs für Hauswarte und Haustechniker mittlerer	Sicherheit und Wärme	
10.12.97			bis grösserer Liegenschaften	Im Wiesenthal	
			Fr. 340.– inkl. Verpflegung und Unterlagen	8962 Bergdietikon	
24.10.97	9.00-17.00	Basel	7. Basler Workshop zur Zukunft des Wohnens Stadt	Büro für soziale Arbeit	061-271 83 23
		Gundelinger Casino	als Lebensraum; Wohnen, Planen, Bauen und Erneuern	Leonhardstr. 51	
			im Quartier.	4051 Basel	
			Kosten Fr. 220.– inkl. Verpflegung		
30.10	10.00-18.00	Biel, Kongresshaus	Schweizer Hausbau- und Minergie-Messe	SISH	032-344 02 02
2.11.97			Holzbau – Haustechnik – Ökologie – Solarenergie.	Solothurnstr. 102	
			Eintritt: Fr. 10.–	2504 Biel	

Spleiss - Die Bau-Meister mit Herz und Verstand



Hochbau **Umbau/Renovation Fassadenisolationen Betonsanierung**



Robert Spleiss AG

BAUUNTERNEHMUNG

Mühlebachstrasse 164, 8034 Zürich Telefon 01 382 00 00, Telefax 01 382 00 07

Vorstandstätigkeit. 21 Prozent dieser Wohnungen sind von Senioren/innen über 65 Jahren bewohnt. Von ihnen darf sicherlich ebenfalls nicht erwartet werden, dass sie sich für eine Arbeit im Vorstand zur Verfügung stellen müssen. Mit einem Anteil von 17 Prozent an Ausländer/innen vermieteten Wohnungen fallen weitere 75 Einheiten aus dem Kreis derjenigen, wo potentielle Mitverantwortliche für die Genossenschaft gefunden werden könnten. Diese Mitgliedergruppe ist wegen zum Teil vorhandener Sprachprobleme nicht zu einer Mitarbeit im Vorstand zu bewegen. Häufig fehlt auch einfach das Interesse an der Genossenschaft. Als Verwalter erhält man manchmal den Eindruck, dass nur die günstige Wohngelegenheit interessiert und sich niemand an den beim Bewerbungsgespräch ausdrücklich erwähnten Genossenschaftsgedanken erinnern will. Es liegt auf der Hand, dass die BHZ bei einem Restbestand von gerade noch 211 von «wahlfähigen» Personen bewohnten Wohnungen sorgfältig abwägt, wem bei der Neuvermietung der Vorzug zu gewähren ist.

Heizung
und
Warmwasser

natürlich
mit
LOVA
Hoval Herzog AG
8706 Feldmeilen
Tel. 01 / 925 61 11 · Fax 01 / 923 11 39

Coupon Senden Sie mir bitte
Unterlagen über:
Olkessel Gaskessel
Alternativ-Energiesysteme

Dem aus dem oben erwähnten Zitat entstandenen Eindruck, dass Genossenschaften fremdenfeindlich vermieten, muss ich, gestützt auf die vorstehenden Überlegungen, klar widersprechen.»

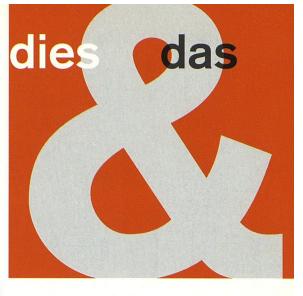
Heinz Neuenschwander, Verwalter BHZ

Hypozinsen sinken

Auf den 1. April, 1. Juni und 1. Oktober dieses Jahres senkten oder senken die Banken den Hypothekarzins. Muss die Baugenossenschaft deswegen die Mietzinse senken und, wenn ja, um wieviel? Die zu diesem Thema von den Mieterverbänden abgegebenen Empfehlungen – Abschlag von 2,91% pro Viertelprozent Hypothekarzinssatz-Abschlag – gelten nur beschränkt für Genossenschaften.

Genossenschaften mit dauernder reiner Kostenmiete - wohl die Mehrheit der Genossenschaften - müssen den Betrag, um den sie weniger Hypothekarzinsen bezahlen, grundsätzlich vollumfänglich an die Mieter und Mieterinnen weitergeben. Der Prozentsatz, um den der Mietzins der einzelnen Wohnung effektiv gesenkt wird, ergibt sich nicht aufgrund abstrakter Berechnungen, sondern hängt davon ab, wieviel die Genossenschaft auf der betreffenden Liegenschaft «spart». Es mag sein, dass sich die Genossenschaft zum Teil mit Festhypotheken finanziert hat; dann fällt eben die Mietzinssenkung kleiner aus. Und wichtig ist, dass es nicht automatisch für alle Mieterinnen und Mieter eine Mietzinssenkung gibt. Die Genossenschaft muss nämlich für jede Liegenschaft eine Renditeberechnung führen. Ergibt sich aus dieser, dass die Liegenschaft nicht kostendeckend vermietet ist, muss die Mietzinssenkung nicht weitergegeben werden, sondern kann zur Reduzierung des «Defizits» auf dieser Liegenschaft verwendet werden. Die Verwaltung kann in solchen Fällen, trotz der Hypothekarzinssenkung, sogar eine Mietzinserhöhung beschliessen.

Bei subventionierten Genossenschaften ist die Lage anders. Bei Bundessubventionen («WEG-Mieten») richtet sich der Mietzins



in jedem Fall nach dem Mietzinsplan; Hypothekarzinssenkungen spielen an sich keine Rolle, können aber faktische Ursache dafür sein, dass das Bundesamt ein Hinausschieben des Mietzinsanstieges bewilligt. Bei kantonalen und kommunalen Subventionen richtet sich eine allfällige Mietzinssenkung ebenfalls nach den Subventionsbestimmungen, und ihre Höhe ist davon abhängig, welche Rolle der Hypothekarzinssatz bei der Berechnung der zulässigen Mietzinssumme spielt. Die Subventionsbehörden sind den Genossenschaften gerne bei der Berechnung der Auswirkungen einer Hypothekarzinssenkung behilflich.

Für Genossenschaften mit Marktmiete - der Mietzins wird abstrakt aufgrund von Renditeüberlegungen berechnet - gelten grundsätzlich die von den Mieterverbänden genannten Prozentzahlen. Die Genossenschaft darf wie jeder Vermieter mit sogenannten Erhöhungsfaktoren verrechnen, zum Beispiel mit der seit der letzten vorbehaltlosen Mietzinsanpassung eingetretenen Teuerung. Bei entsprechenden Vorbehalten kann auch mit den darin genannten Faktoren verrechnet werden. Die Regeln über Mietzinsanpassung bei Marktmiete sind so kompliziert, dass es sich empfiehlt, für jede Mietzinsanpassung eine Fachperson zu konsultieren.

Salome Zimmermann

NUTZEN AUCH SIE UNSERE GUT AUSGEBAUTE INFRASTRUKTUR IM GESAMTEN BEREICH DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

Wir bieten Ihnen jederzeit einen echten, zuverlässigen Vollservice

Verlangen Sie Unterlagen oder eine unverbindliche Offerte. Es wird sich lohnen!



Vordergasse 54 8200 Schaffhausen Tel. 052 / 632 14 14 Fax 052 / 632 14 00

SES Architekten

Schellenberg & Schnoz AG Scherr-Strasse 3, 8033 Zürich 6 Tel. 01/368 88 00 Fax 01/368 88 18

Rüschlikon Tel. 01/724 16 13 Egg ZH Tel. 01/994 70 75 renovieren

sanieren

bauen

schätzen

verwalten



Verlangen Sie eine unverbindliche Offerte für das patentierte srs-Verfahren zu unschlagbarem Preis!

SRS SICHERHEIT, HIRSCHMATTSTR. 28, 6002 LUZERN TELEFON 041-220 01 60, FAX 041-220 10 08

Kinderstrasse

Durch den Verkehr werden Kinder von der Strasse verdrängt. Gemäss einer Nationalfonds-Studie werden sie dadurch in ihrer motorischen und sozialen Entwicklung beeinträchtigt. Der Verkehrsclub der Schweiz VCS hat unter dem Titel «Strassen für Kinder» eine Broschüre herausgege-

ben, in der sich auch Ratschläge für die Gestaltung des Wohnumfeldes und damit der Siedlungsplanung finden.

VCS Postfach 3002 Bern Tel. 031 328 82 41 Fax 031 328 82 01

Bauherren-Handbuch

Wer sich mit den Grundbegriffen des Bauens vertraut machen will, erhält gratis in vielen Bankfilialen (Raiffeisen, CS, einzelne KB) ein kleines, 650 Seiten dickes Bauherren-Handbuch. Obschon auf die Zielgruppe

der Häuslebauer – das Handbuch basiert auf einer deutschen Ausgabe – ausgerichtet, bietet es auch anderen Laien eine erste Einführung in das komplexe Gebiet von «bauen, modernisieren, einrichten».

Mehr Frauenräume

Der Verein Jolie-villa, engagiert in der Vermittlung von günstigem Wohnraum für alleinerziehende Frauen, hat letztes Jahr insgesamt 31 Wohnungen neuen Mieterinnen anbieten können, 14 davon bei Baugenossenschaften. Trotzdem bleibe bei den Genossenschaften noch viel Überzeugungsarbeit zu leisten, schreibt die Präsidentin im Jahresbericht.

Verein Jolie-villa Quellenstr. 25 8005 Zürich 01 273 17 37



Wir fabrizieren und

besorgen den fachgerechten Einbau aller Fensterarten.

FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG

FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH TELEFON 01/492 11 45



Öko-Lebensstil

«Bewusst wie» heisst ein neuer Umwelt-Ratgeber, der einen kreativen und modernen Haushalt propagiert. Darin sind 1000 Tips und Adressen unterhaltsam aufbereitet. Das Gemeinschaftswerk der Städte Basel und Zürich ist zu bestellen beim Zürcher Abfalltelefon, Tel. 157 33 00 (1.49/Min).



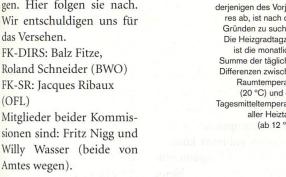
Korrigenda

Bei der Auflistung der Mitglieder der Fondskommissionen, im letzten «wohnen» auf Seite 33, sind einige Namen verloren gegangen. Hier folgen sie nach. Wir entschuldigen uns für das Versehen. FK-DIRS: Balz Fitze, Roland Schneider (BWO) FK-SR: Jacques Ribaux (OFL)

Anwendung: Der Energieverbrauch eines bestimmten Zeitraumes wird durch die entsprechenden Heizgradtagzahlen geteilt. Weicht die ermittelte Zahl um mehr als 10 Prozent von derjenigen des Vorjahres ab, ist nach den Gründen zu suchen. Die Heizgradtagzahl ist die monatliche Summe der täglichen Differenzen zwischen Raumtemperatur (20 °C) und der Tagesmitteltemperatur aller Heiztage (ab 12 °C).

Heizgradtagzahlen							
Messstation	Jahrestotal 1995/96	Jahrestotal 1996/97	Total April– Juni 1996	Total April– Juni 1997			
Samedan	5928	6569	927	1286			
Schaffhausen	3597	3621	424	414			
Güttingen	3626	3681	445	475			
St. Gallen	4085	4053	576	661			
Tänikon	3845	3920	497	561			
Kloten	3585	3668	438	458			
Zürich	3599	3629	447	478			
Wädenswil	3531	3567	420	464			
Glarus	3696	3761	450	517			
Chur-Ems	3309	3418	392	458			
Davos	5516	5823	907	1232			
Basel	3140	3156	338	352			
Bern	3604	3605	447	447			
Wynau	3590	3725	431	491			
Buchs-Suhr	3408	3447	385	400			
Interlaken	3531	3715	423	494			
Luzern	3384	3467	391	400			
Altdorf	3222	3287	401	419			

9/97 wohnen 61





Einbruch Schutz, Brandschutz, Alarmanlagen, Haustelekommunikation, Datenschutz, Sicherheitstextilien, Bewachung, Sicherheitsberatung.



Oel-, Gas-, Holz- und Elektroheizungen, alternative Heizsysteme, Nutzung von erneuerbaren Energiequellen wie Sonnen-, Wasserund Erdwärme, Photovoltaik, Wärme- und Umwälzpumpen, Wassermessung, Wärmeverteilung, Dämmstoffe.

die erste vollintegrierte DEMO-Anlage für alle wichtigen Heizsysteme. Vorführung mit neutraler Energieberechnung nach Vereinbarung.

Öffnungszeiten: von Dienstag bis Freitag von 9 bis 17 Uhr geöffnet (Mittwoch bis 20 Uhr) und samstags von 9 bis 12 Uhr.

...mehr als 100 Aussteller informieren über Schutz, Sicherheit und Wärme



Aus Beratung wird man klug

Ideal gelegen: Autobahnausfahrt (Zürich) Urdorf Nord, Richtung Bremgarten, nach ca. 2 km Signalanlage «Industrie Bergdietikon» rechts, nach ca. 1 km rechts abbiegen, Einweistafel mit Salamander beachten abbiegen, Einweistafel mit Salamander beachten oder **ab SBB Station Dietikon** mit Bus Nr. 355 «Kindhausen» his Haltestelle Raltenschwii

Besuchen Sie das Into Center.
Wärme zu Fuss 5 Min. bis Industrie / Info-Center

Schweiz. Info-Center Sicherheit & Wärme Im Wiesenthal, CH-8962 Bergdietikon Tel. 01-740 50 00 • Fax 01-740 51 58