

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 73 (1998)  
**Heft:** 10

**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:** 20.02.2026

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



## Kurse

### Anforderungen an die Jahresrechnung

Der Schweiz. Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung SWE und der Verband Liberaler Baugenossenschaften VLB führen am kommenden 21. November einen Kurs zum Thema «Anforderungen an eine transparente und aussagekräftige Jahresrechnung» durch. Das Seminar bietet interessierten Finanzverantwortlichen und Vorstandsmitgliedern die Möglichkeit zur Weiterbildung und Auffrischung ihrer Kenntnisse im Rechnungswesen, in der Buchführung und in der Rechnungslegung. Auch steuerliche Aspekte und Fragen betreffend Controlling und Revision sollen zur Sprache kommen. Die Veranstaltung dauert von 17.00 bis 21.00 Uhr und findet im Hotel St. Gotthard in Zürich statt. Nähere Auskünfte erteilen der SWE unter Tel. 041/210 88 50 oder der VLB unter Tel. 041/310 00 50.

### Fortbestand sichern in schwierigen Zeiten

Die ungünstige Lage auf dem Immobilienmarkt bringt auch Baugenossenschaften in Begrängnis. Um auch in schwierigen Phasen den Erfolg und den weiteren Fortbestand sichern zu können, sind deshalb geeignete Massnahmen zu treffen. Die Sektion Ostschweiz des SVW führt einen Kurs durch, der sich mit dem Thema der «Massnahmen zur Sicherung des Fortbestandes der Wohnbaugenossenschaften» befasst.

Die Veranstaltung, die am 24.10.98 für WEG-Genossenschaften und am 31.10.98 für übrige Genossenschaften jeweils von 9.30 bis 11.30 Uhr durchgeführt wird, richtet sich an Verwaltungsmitglieder von Genossenschaften sowie Personen, die im Auftrag von Wohnbaugenossenschaften Liegenschaften verwalten. Durchführungsort ist das Restaurant Stocken in St. Gallen-Bruggen. Der Kursbeitrag beträgt Fr. 30.-. Anmeldungen sind erbeten an den SVW Sektion Ostschweiz, Postfach 804, 9001 St. Gallen, oder per Fax 071/288 29 92.

## Genossenschaften

### Eisenbahner Altstetten jubilierten

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich Altstetten feierte im «Spirgarten» mit einem beschwingten Fest ihr 75jähriges Bestehen. Die Genossenschaft hat ihre Überbauung bei der Europabrücke in vorbildlicher Weise renoviert. Der Vorstand, unter dem Präsidium von Christian Stucki, hatte grosses Gewicht auf die Gestaltung der Aussenräume gelegt, so dass die traditionsreiche Siedlung heute als Insel der Wohnlichkeit erscheint. Die SBB-Generaldirektion war an der Feier durch Arnold Horisberger vertreten.

### Josef Koch

Der ehemalige Geschäftsführer der Baugenossenschaft Süd-Ost ist in Zürich im Alter von 82 Jahren gestorben.

### Gartenstadt mit Zukunft

Im Leitbild der Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ wird die Förderung einer natur- und kindergerechten Wohnumgebung als wichtige Aufgabe dargestellt. Als erste grosse Wohnbaugenossenschaft setzt sie nun die naturnahe Pflege und Bewirtschaftung aller Grünflächen in die Praxis um. Ziel ist es, in Zukunft ganz auf chemische Pflanzenschutzmittel, Herbizide und Kunstdünger zu verzichten. Gleichzeitig soll die Vielfalt von Pflanzen und Tieren gefördert werden. Die naturnahe Pflege wird den Mieter/innen durch Informationen, Empfehlungen und Pflegevorgaben vermittelt. Die FGZ hat auch eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die eine Informations- und Beratungsstelle betreibt, an die sich alle Bewohner/innen wenden können. ➤



FOTO: FGZ

Die FGZ reagiert auf eine Petition ihrer Genossenschafter/innen und setzt die naturnahe Pflege der Gärten in die Tat um.



Rechnen Sie mit...

# alligator

Der Mischer für preisgünstiges Bauen mit der Qualität und Dienstleistung eines Schweizer Herstellers.



Armaturenfabrik Wallisellen AG  
Richtstr. 2, CH-8304 Wallisellen  
Telefon 01-830 31 77  
Telefax 01-830 06 30



### Neue Strukturen der c+n-Gruppe

Die c+n ingenieure Gruppe, St. Gallen, verzeichnet den Rücktritt von Ernst Noger aus der Führung. Er hatte sowohl für die Entwicklung der Gruppe als auch des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Ostschweiz eine wichtige Rolle gespielt. Der neue Verwaltungsrat der Gruppe besteht aus Nationalrat Rolf Engler, Appenzell, Otto Noger, Engelburg, und Reto Antenen, St. Gallen.

### Einmal mehr zur Mehrwertsteuer

Gemäss Auskunft der Hauptabteilung Mehrwertsteuer hat die Eidg. Steuerverwaltung gegen den Entscheid der Steuerrekurskommission beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingelegt. Es bleibt daher bei der Empfehlung, in der Rechnung für die fraglichen Jahre weiterhin eine Rückstellung in der Höhe der allenfalls zu bezahlenden Mehrwertsteuer zu bilden.

### Zürcher Wohnungsmarkt zieht stark an

Am 1. Juni standen in der Stadt Zürich 1063 Wohnungen leer, das sind 301 weniger als vor Jahresfrist. Die Leerwohnungsziffer betrug damit noch 0,57% gegenüber 0,74 im Vorjahr. Einzig Einzimmerwohnungen sind immer schwerer zu vermieten. Von den leerstehenden Wohnungen entfällt jetzt ein Drittel auf sie. Klammert man die Einzimmerwohnungen aus der Leerwohnungsziffer aus, sinkt diese auf 0,38%. Es gibt also bereits wieder weniger Leerwohnungen, als für einen funktionierenden Markt erforderlich wären. Dies gilt erstmals auch wieder für die Dreizimmerwohnungen. Leerstehende Wohnungen mit 3 Zimmern wiesen im Schnitt eine Miete von 1488 Franken auf (13% weniger als im Vorjahr), mit 4 Zim-

mern 1930 Franken (12 Prozent weniger). Der Medianwert leerstehender Büroflächen blieb mit 247 Franken pro m<sup>2</sup> nahezu unverändert.

### Sektionen SVW

#### Wie weiter mit der VHKA im Kanton Bern?

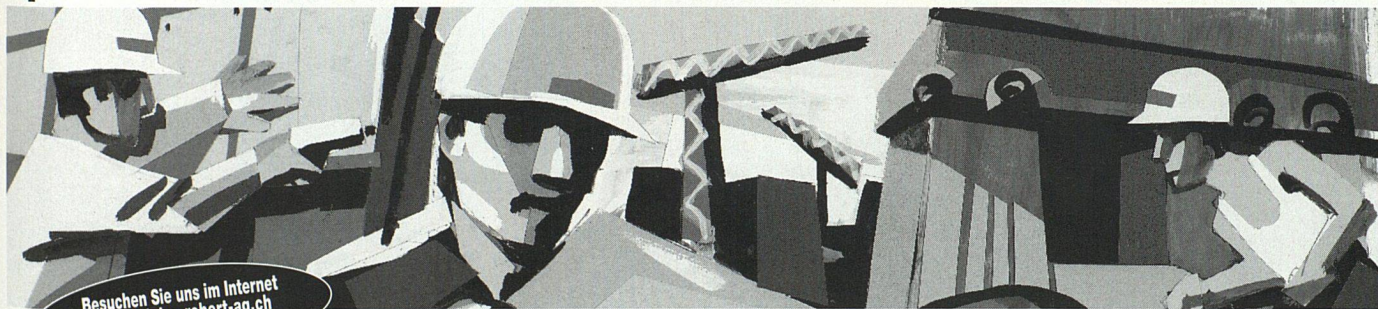
Gegen 50 Verantwortliche von Berner Baugenossenschaften kamen am 7. September in Bern zusammen, um über die gesetzlich vorgeschriebene Ausrüstung von Wohnungen in Altbauten mit Geräten zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung zu diskutieren. Der Bund wird nun definitiv diese Nachrüstung nicht verlangen. Er stellt es jedoch den Kantonen frei, darüber Bestimmungen zu erlassen. Im vergangenen Juni genehmigte der Grosse Rat eine Motion, wonach der Kanton die Bestimmungen des Bundes übernehme. Nun stellt sich der Regierungsrat auf den Standpunkt, gemäss dem kantonalen Energiegesetz sei er damit ermächtigt, weiterhin die Nachrüstung zu verlangen. Wie man hört, geschieht dies sogar mit starkem Nachdruck.

Die von Uwe Zahn kompetent vorbereitete und von Niklaus Ligginstorfer (beide Biel) geleitete Versammlung befasste sich mit mehreren Varianten, gemäss denen die Berner Baugenossenschaften reagieren könnten: Einfach nachgeben – Weitere politische Arbeit (z.B. Abänderung des Gesetzes durch eine Initiative, Prozesse angesichts der unklaren Rechtslage) – Ignorieren bzw. Verweigerung (verbunden mit einem Rechtsschutz, wenn die Verwaltung Strafe androht).

In der Diskussion wurde klar, dass ein allfälliger Widerstand in den Genossenschaften kaum von allen Betroffenen mitgetragen würde, weil einzelne MieterInnen sich von der VHKA persönliche Vorteile versprechen. Im Interesse der grossen Mehrheit ihrer Mitglieder, denen mit der VHKA auf jeden Fall finanzielle Mehrbelastungen bevorstünden, sehen sich die Genossenschaftsvorstände trotzdem zur Abwehr gezwungen. Sie ver-

10/98 wohnen 41

## Spleiss – Die Bau-Meister mit Herz und Verstand



Besuchen Sie uns im Internet  
www.spleiss-robert-ag.ch  
e-mail: spleiss@access.ch

Hochbau  
Umbau/Renovation  
Fassadenisolationen  
Betonanierung



**Robert Spleiss AG**  
BAUUNTERNEHMUNG

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



langten einstimmig, dass über die Sektion Bern des SVW eine Begleitung der Genossenschaften mit Nachrüstungsproblemen geboten wird. Zudem gaben sie grünes Licht für rechtliche Abklärungen: Sei es der Weg über eine Volksinitiative, sei es, dass juristische Mittel gefunden werden, um das Obligatorium abzuwenden. Um eine solche durchzubringen, brauchte die SVW-Sektion der Berner Genossenschaften freilich die Unterstützung weiterer Organisationen. ■

## SVW-Sektion Zürich

### Genossenschaftsnetz 4/5

1996 wurde durch den Stadtpräsidenten der Stadt Zürich ein Stadtforum einberufen mit dem Ziel, die Entwicklung des Stadtteiles Kreis 4/5 und Grünau sowie Entwicklungsmöglichkeiten kooperativ mit betroffenen Gruppierungen aus Wirtschaft, Politik, Grundeigentümern, Experten und Bewohnenden zu diskutieren. Auch die Baugenossenschaften waren durch den Präsidenten der Allg. Baugenossenschaft Zürich vertreten. Das Forum zeigte, dass den Genossenschaften in der Gestaltung der weiteren Entwicklung eine wichtige Rolle zukommt, weshalb alle Baugenossenschaften des betroffenen Gebietes zu einem Nebenforum eingeladen wurden. Anlässlich dieser Veranstaltung wurde im Oktober 1997 das Genossenschaftsnetz 4/5 ins Leben gerufen mit dem Ziel, die Baugenossenschaften enger zu vernetzen und die angehenden Fragen vertieft zu diskutieren und Empfehlungen für die Genossenschaften auszuarbeiten. Eine eingesetzte Arbeitsgruppe mit Vertretern aller interessierten BG nahm die Arbeit auf und konnte an einer am 7. September stattfindenden Vorstandskonferenz die Resultate vorstellen, die sich auf die prioritären Themen Neubautätigkeit und Veränderung der Wohnungsspiegel sowie Aufwertungsmassnahmen für die Wohnungen bezogen. Ein einleitendes Referat von Franz Eberhard, Direktor des Amtes für Siedlungsplanung und Städtebau, zeigte auf, wie wichtig die Vernetzungen und ein erweitertes Engagement der Baugenossenschaften in Kooperation und mit Unterstützung der Stadt ist. Dies insbesondere im Hinblick auf das Legislaturziel, in der Stadt Zürich 10000 neue Familienwohnungen zu schaffen.

Die Vorstandskonferenz nahm als erstes die Empfehlungen der Arbeitsgruppe für die genossenschaftsinternen Massnahmen (siehe Kästchen) zur Kenntnis. Nach erfolgreicher

Diskussion wurden folgende Vorschläge für externe Massnahmen zuhanden der Sektion Zürich verabschiedet:

1. Aufbau einer systematischen Suche und Vermittlung von Bauland oder günstigen Liegenschaften für bau- und kaufwillige Genossenschaften
2. Konzipierung eines Einsatzprogrammes für erwerbslose Architekten mit dem Ziel, für die einzelnen Genossenschaften die Möglichkeiten für bauliche Strukturänderungen (Verdichtungen, grössere Wohnungen) und Attraktivitätssteigerungen zu erarbeiten
3. Aufnahme von Gesprächen mit der Stadt Zürich, mit dem Ziel, auch finanzielle Förderungen von Strukturanpassungen einzuführen sowie eine Anlauf- und Be-

Die heutigen Wohnungsspiegel hindern eine gute soziale Durchmischung in den Genossenschaftssiedlungen im Kreis 4/5 und führen zur Abwanderung insbesondere von Familien. Es besteht deshalb eine Notwendigkeit, die Wohnungen und das Umfeld aufzuwerten, um verschiedenste Gruppen als MieterInnen ansprechen zu können. Aufwertung der Wohnungen heisst konkret, nicht nur Neubauten und Grundrissänderungen zu überlegen, sondern auch andere Massnahmen zu prüfen, wie z. B.:

Liftan- oder einbauten, Balkonanbauten, Wintergärten, Ausbaustandard der Wohnung erhöhen, Lärmschutzmassnahmen gegen innen und aussen, Sicherheit innen (einbruchhemmende Massnahmen) und aussen (Zugänge, Beleuchtung, etc.), Ver-

- ratungsstelle für Fragen von baulichen Strukturänderungen zu bezeichnen
4. Durchführung von Weiterbildungsmassnahmen durch den SVW

Das Sekretariat des Genossenschaftsnetzes 4/5 wird neu verdankenswerterweise durch die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft (Ernastr. 13, 8004 Zürich) übernommen.

kehrsberuhigung, öffentliche Grün- und Spielflächen, Hoffreilegungen.

Veränderung der Wohnungsspiegel in einer Siedlung heisst nicht, dass in allen Wohnungen Grundrissänderungen durchgeführt werden müssen. Es sind auch partielle Massnahmen (z. B. nur ein Wohnungstyp oder in einem Hauseingang usw.) zu überlegen. Eine Veränderung des Wohnungsspiegels kann auch durch Dachstockausbauten oder mittels Verdichtungen mit den wichtigsten Wohnungsgrößen geschaffen werden. Mit Neubauten können meist nur punktuelle Veränderungen geschaffen werden. Dadurch können jedoch innerhalb der Genossenschaften Umzugsmöglichkeiten für Familien (oder für ältere Leute in Alterswohnungen) geschaffen werden.

**Lunorette**  
**Wäschetrockner**  
 die andere Art  
 der Wäschetrocknung  
 von G.Kull AG

