

# Nachrichten

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 6: **Roger Frei wartet die Heizung**

PDF erstellt am: **22.09.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

**Studienreise nach Bremen vom 16. bis 18. April 1999**

Wenn einer eine Reise tut, so kann er was erzählen! Dies trifft auch für den Vorstand der Sektion Zürich zu, ermöglichte ihm doch der aufgenommene Kontakt mit dem «vdw Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen» in Hannover, den gemeinnützigen Wohnungsbau in Bremen und Umgebung kennen zu lernen.

Der vdw ist die Dachorganisation der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den beiden Bundesländern. Er ist einer von 16 Regionalverbänden, die im «GdW Bundesverband der Wohnungswirtschaft» in Köln zusammengeschlossen sind.

Allein der Mitgliederbestand im vdw umfasst 103 Wohnungsgenossenschaften und 81 Wohnungsgesellschaften mit einem Bestand von 450 000 Wohnungen. Der vdw vertritt zielgerichtet die Interessen seiner Mitglieder, entwickelt Leitlinien für eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik, unterhält Stellen für Beratungen aller Art. Zwingend führt er zusätzlich die Buchprüfung bei allen seinen Mitgliedern durch.

Ein Besuch bei der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft GEWOSIE, die neben der Bewirtschaftung von eigenen 4800 Wohnungen noch gut 1200 Eigentumswohnungen verwaltet, zeigte auf, dass trotz den Grössenunterschieden zu den schweizerischen Genossenschaften ähnliche Probleme gelöst werden müssen. Bei der Besichtigung eines Hochhauses mit gut 180 Wohnungen, verteilt auf 15 Stockwerke, kämpfte man lange gegen Vandalismus, Zerstörung der allgemeinen Einrichtungen sowie gegen Schmierereien. Erst die grundlegende Veränderung von Wohnebenen,

Eingangsbereich und Umfeld brachte eine deutliche Verbesserung. Speziell die Konzentration aller Nebenein- und -ausgänge auf eine einzige Passage, verbunden mit einem alles überblickenden Concierge, verhalf zum sichtbaren Erfolg.

Mit Stolz wies Herr H. D. Krägeling, geschäftsführendes Vorstandsmitglied der GEWOSIE, auf die Jahresrechnung hin, die ein Eigenkapital von 37,5% ausweist. Auch wenn man den darin enthaltenen Erneuerungsfonds nicht mit einbezieht, verbleiben immer noch gute 25%.



Aus Sicherheitsgründen gestaltete die GEWOSIE die Wohnebenen, den Eingangsbereich und das Umfeld des Hochhauses grundlegend neu.

Der Eisenbahn Spar- und Bauverein, ESPABAU, besitzt etwa 3000 Wohneinheiten, wovon gut 62% Dreizimmerwohnungen sind. Nebenher wurden über 1000 Eigentumswohnungen gebaut und verkauft. Die Miet- und Kaufpreise lassen sich nicht ohne weiteres mit unserem Angebot vergleichen, wird doch in Deutschland mit m<sup>2</sup>-Preisen gerechnet. Zudem wird die Küche im Mietwohnungsbau wie auch im Eigentum ohne Kücheneinrichtung zur Verfügung gestellt. Als Richtwert kann aber von einem Mietzins von DM 9.- pro m<sup>2</sup> ausgegangen werden, wobei eine Dreizimmerwohnung im Altbestand 65 bis 75 m<sup>2</sup> aufweist.

Nach dem Besuch des Deutschen Schiffahrtsmuseums in Bremerhaven und einer Stärkung auf der hölzernen Bark «Seute Deern» gings mit Herrn Bokelmann von der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven in die Schlussrunde. Am Beispiel einer Senioren-Wohnanlage wurde uns eine weitere Möglichkeit der sozialen Betreuung gezeigt. Die etwas über 100 kleineren Wohnungen sind hofartig um eine wunderschöne Gartenanlage angeordnet. An der einen Stirnseite wohnt der Hausmeister, der nicht nur den Blickkontakt mit jeder Wohnung hat, er kann zusätzlich mit einer hausinternen Alarmanlage jederzeit gerufen werden. Um trotz der kleinen Wohnungen nicht auf Besuch verzichten zu müssen, stehen Gästewohnungen zur Verfügung. Die Überlassungsgebühr beträgt DM 50.- pro Nacht für maximal fünf Tage. Bettzeug und Handtücher sind mitzubringen, gegen eine kleine Gebühr aber auch zu leihen. So können wir uns den Worten der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven nur anschliessen, dass nämlich, um Wohnungen zu bauen, drei Dinge notwendig sind: Bauland, Geld und nicht zuletzt ein besonderes Mass an Engagement und Entschlossenheit und die Bereitschaft, sich auf einen künftig noch hindernisreicheren Prozess einzulassen.

Auf dem Heimflug wirbeln Gedanken an Wohnungsgrundrisse, Matjes, m<sup>2</sup>-Preise, Labskaus, Steinbutt, Überschwemmungsgebiet und Roland, verbunden mit der Erinnerung an eine interessante Reise, die mit sehr viel wirklicher Gastfreundschaft verbunden war, durcheinander.

Balz Fitze, Geschäftsführer

# DIE VERBRAUCHSABHÄNGIGE

Transparent für Verwaltung und Bewohner gemäss dem **Bundesmodell.**



- Einsatz modernster Geräte
- **Ablesung per Funk, ohne Wohnungsbetreuung**
- **RAPP Kundo CH 1800 mit 10-Jahresbatterie**

Gerliswilstrasse 42 Hochstrasse 100  
6020 Emmenbrücke 4018 Basel  
Tel. 041/260 91 21 Tel. 061/335 77 44

Erlenuweg 5 Oerlikonerstr. 38  
3110 Münsingen 8057 Zürich  
Tel. 031/721 25 00 Tel. 01/312 32 40



## GV der Sektion Zürich

Nach langjähriger Mitgliedschaft im Vorstand traten dieses Jahr gleich vier Mitglieder zurück. Es waren dies Werner Bosshard, Reinhard Bosshard, Martin Mirer und Hans Metz. Ihr Einsatz wurde vom Präsidenten Rolf Sibler in einer kurzen Laudatio geehrt und von der Versammlung mit einem herzlichen Applaus verdankt. Bereits im letzten Jahr trat berufsbedingt Elsbeth Tischhauser zurück. Als neue Mitglieder wurden gewählt: Ueli Keller, Architekt, und Bruno Burri, Verbandssekretär im SVW. Alle bisherigen Mitglieder im Vorstand wurden einstimmig und mit Akklamation bestätigt. Anschliessend an die ordentlichen Traktanden referierte Andreas Hofer, Kopräsident der Genossenschaft Kraftwerk 1, über ein zukunftsweisendes Bauprojekt in der Stadt Zürich. Er rief die grossen und bestandenen Genossenschaften dazu auf, im Sinne ihres ursprünglichen Pioniergeistes das neue Projekt mit der Zeichnung von Anteilscheinen zu unterstützen.



Unter den Zuhörern: Christian Caduff, Leiter der Fachstelle Wohnbauförderung des Kantons Zürich, Ernst Müller, Ehrenmitglied der Sektion Zürich, und Willy Küng, Stadtrat von Zürich (v.l.).

## Nachhaltig – für wen, mit wem?

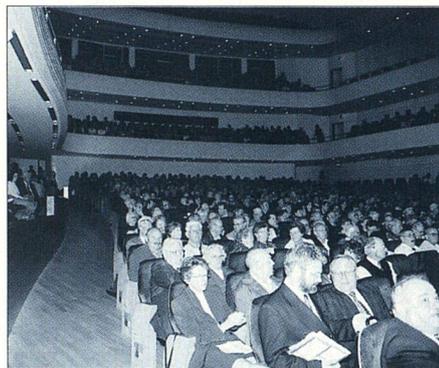
Die Regierung der Stadt Zürich hat einen «Rat für nachhaltige Entwicklung» eingesetzt. Dessen erstes Anliegen ist eine «Gebietsaufwertung Zürich Nord». Im 22köpfigen Entwicklungsrat (oder wie er sich nennt) ist Zürich Nord einzig durch den Präsidenten des Quartiervereins Schwamendingen vertreten. Sonst nicht, und eine Vertretung der Immobilien-Investoren in der Stadt Zürich fehlt sogar völlig. Dabei ist immerhin die Nachhaltigkeit von der Habitat-Konferenz der Vereinten Nationen zum Ziel erklärt worden. Die Baugenossenschaften, die sich mit einem Wohnungsanteil von mehr als einem Viertel (in Schwamendingen sogar 40% des Bestandes) fast verzweifelt für die «Gebietsaufwertung» wehren, fehlen im Rate ebenso. Dies sei hier den bissigen Bemerkungen der NZZ (Nr. 96/1999) ohne weiteren Kommentar beigelegt.

# Nachrichten

## Genossenschaften

### 75 Jahre ABL Luzern

Eine Generalversammlung mit 780 Stimmberechtigten, an der sogar mit eifriger Diskussion Sachgeschäfte behandelt wurden, bildete den Auftakt zur Feier von 75 Jahren Allgemeine Baugenossenschaft Luzern: Unter anderem wurde ein Rahmenkredit von 2,5 Mio. Franken für eine umfassende Siedlungsrenovation bewilligt. Den festlichen Rahmen gab der grosse Saal des neuen Kongresshauses, der bis hinauf auf die Galerien besetzt war. Präsident Hugo Weibel konnte zum Festakt prominente Gratulanten begrüssen, darunter Regierungsrat Paul Huber, Stadtpräsident Urs W. Studer und SVW-Geschäftsführer Fritz Nigg. Paul Huber stellte in seinem Festreferat «Die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus für die bauliche Entwicklung der Stadt» in anschaulicher Weise dar. Die perfekte Akustik des Saales kam besonders gut

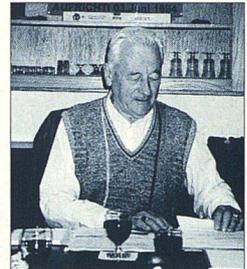


Der grosse Saal des neuen Kongresshauses war bis hinauf auf die Galerien besetzt.

zur Geltung bei der Musik der Orchester-gesellschaft Luzern, die dem Abend eine festliche Note verlieh.

### Rücktritt nach 36jähriger Amtszeit

Nach der Würdigung seiner grossen Verdienste um die Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Schaffhausen verabschiedete die Generalversammlung ihren langjährigen Präsidenten. Willi Zürcher war seit der Gründung der Genossenschaft vor 36 Jahren in der Verwaltung tätig und stand ihr in den letzten 10 Jahren als Präsident vor. Nun übergab er die Führung an Walter Werner.



Willi Zürcher, Gründungsmitglied und langjähriger Präsident der Pro Familia Schaffhausen

### Falsche Vorwürfe an die Genossenschaften

In einem Leserbrief im Tages-Anzeiger wirft Joseph Häcki aus Geroldswil den Baugenossenschaften vor, ihre Mietzinse seien nur tief, weil laufend Substanz verzehrt werde. Er schliesst dies daraus, dass die Baugenossenschaften ihre Liegenschaften ausschliesslich gemäss den Erstellungswerten und späteren aktivierten Erneuerungskosten bilanzieren. Tatsächlich verzichten die Baugenossenschaften darauf, die Liegenschaften gemäss der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital aufzuwerten. Das heisst nun aber nicht, dass deswegen Substanz verzehrt würde. ▶

prompt  
preiswert  
zuverlässig

# fröhlich sanitär ag

Ausserdorfstrasse 24  
8052 Zürich  
Telefon 301 34 34 / 301 10 75

Über 100 Jahre Erfahrung im Gas- und Wasserfach. Um- und Neubauten, Küchen- und Bäderrenovationen, Reparatur-Schnellservice. Gasapparate, Expertisen, Technisches Büro. Eidg. dipl. in Planung und Ausführung.

BEI ALLEN  
UND  
**VERKALKUNGS-  
VERSCHLAM-  
MUNGS-  
PROBLEMEN**

**BOILERENTKALKUNGEN  
LEITUNGSENTSCHLÄMMUNGEN  
BUGAL AG**

**EFFIZIENT IN ENTKALKUNGEN**

**Eine Schwesterunternehmung der:**

Nansenstrasse 5  
8050 Zürich

Tel. 01 313 00 24

Fax 01 841 07 88

Internet: www.tankmeier.ch

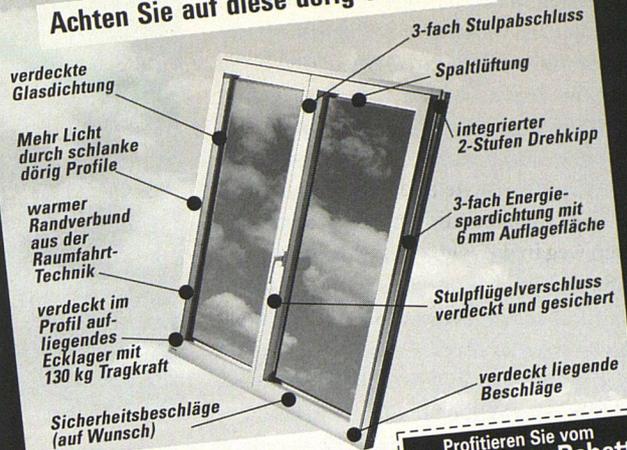
**TankMeier**

**Termotank**

Unsere Kunden sagen:

## „dörig isolux® ist das beste Fenster“

### Achten Sie auf diese dörig-Vorteile:



Das ist der Stand der Fenstertechnik

- Schallschutz gegen jeden Lärm
- Einbruchschutz: dörig erfüllt als erster Schweizer Hersteller die höchsten Prüfungen nach DIN V 18054

Ideal für  
Renovation  
nie mehr  
streichen

**dörig: Der innovative  
Schweizer Fensterhersteller**

**Erlebnis-Schau**

und Verkaufsniederlassungen  
9016 St. Gallen-Mörschwil Tel. 071 868 68 68 - 8048 Zürich Tel. 01 434 80 00  
4613 Rickenbach/SO Tel. 062 209 57 90 - 6592 S. Antonino/TI Tel. 091 840 11 35  
Verlosung Warengutschein Fr. 10'000 unter allen Besuchern!

Profitieren Sie vom  
**Renovations-Rabatt**

**Jetzt neue Fenster!**

Für alle in Auftrag gegebenen Renovationenfenster erhalten Sie den Rabatt (Nicht kumulierbar)

Ich wünsche die dörig isolux Dokumentation:

Name: \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_

PLZ/Ort: \_\_\_\_\_

**dörig**

FENSTER- UND TÜRENFABRIK

8048 Zürich · Max Höggerstrasse 2

doerig.zuerich@doerigfenster.com

Telefon

**01 / 434 80 00**

Fortsetzung von Seite 29

Gemäss der Kostenstatistik der Baugenossenschaften, die vom TA regelmässig veröffentlicht wird, wird ein Viertel der Mieterträge für Rücklagen und (indirekte) Abschreibungen verwendet. Die Mieterinnen und Mieter der Genossenschaften bezahlen somit sehr wohl für die Substanz, die sie «verwohnen». Zudem beweist die Entwicklung der Bilanzen, dass die Substanz nicht verzehrt, sondern sogar dauernd vermehrt wird. Was die Baugenossenschaften tatsächlich günstiger macht, ist, dass mit ihren Mieten die Teuerung nicht gleich zweimal bezahlt werden muss, nämlich einmal durch die Überwälzung der Hypothekarzinsen und dann erst noch durch die Erhöhung eines sogenannten risikotragenden Kapitals. Dies alles hätten wir in der SVW-Geschäftsstelle Herrn Häcki gerne selbst mitgeteilt, wenn er sich an uns als zuständige Stelle gewendet hätte, bevor er seine falschen Unterstellungen in die Welt setzte.

## SVW-Sektionen

### GV der Sektion Bern-Solothurn

Redegewandt, wie gewohnt, führte P. O. Fraefel durch die 79. Generalversammlung

der Sektion, welche dieses Jahr in Olten durchgeführt wurde. Die ordentlichen Geschäfte konnten speditiv und ohne Diskussionen abgewickelt werden.

In einer Nachwahl in den Vorstand wurde für den Rest der Amtszeit Uwe Zahn einstimmig und mit Akklamation gewählt. Er hat sich im Kanton Bern einen Namen gemacht mit seinem Engagement gegen die Einführung der VHKA in Altbauten.

Mit der Nachwahl soll der geplante Wechsel an der Sektionsspitze vorbereitet werden. Bekanntlich werden der amtierende Präsident und weitere Mitglieder des Vorstandes anlässlich der 80. GV zurücktreten. Bis dahin werden weitere interessierte Vertreter/-innen aus den Genossenschaften gesucht, welche die Sektion ins neue Jahrtausend führen sollen.

## KORRIGENDA

Eine Null zuviel bescherte der Druckfehlerteufel dem SVW-Jahresbericht. Dort hiess es auf Seite VI, es seien Darlehen im Betrage von 9075 000 Franken vollständig abgeschrieben worden. Tatsächlich beträgt der Abschreiber nur 907 500 Franken (wie in der Rechnung dargestellt).

## Kaleidoskop

### Kein Haftungsrisiko bei der EGW

Der «Fall Leukerbad» bei der Emissionszentrale der Schweizer Gemeinden ESG hat bei einigen Mitgliedern der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW zu reden gegeben. Welche Folgen hätte der Konkurs eines EGW-Mitgliedes, das der EGW aus einer Quotenbeteiligung Geld schuldet, für die anderen EGW-Mitglieder?

Zwischen ESG und EGW gibt es diesbezüglich zwei ganz entscheidende Unterschiede: 1. Sämtliche von der EGW bisher aufgenommenen Anleihen sind durch Bürgschaften der Eidgenossenschaft sichergestellt. 2. Im Unterschied zu anderen Emissionszentralen haben die an einer Anleihe beteiligten Genossenschaften keine Quotenbürgschaften oder dergleichen abzugeben. Mit der Übernahme einer Anleihequote ist somit auch keine Haftung für die Erfüllung von Verpflichtungen der anderen an derselben Anleihe beteiligten Wohnbauträger verbunden. Dass die Mittel aus Anleihen der EGW konkurrenzlos zinsgünstig sind, dürfte inzwischen bekannt sein. Trotzdem besteht kein Haftungsrisiko für andere Anleihehenschuldner.