Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 54 (1979)

Heft: 7-8

Artikel: Bund Nordwestschweiz. Wohngenossenschaften (BNW)

Autor: Kugler, Ferdinand

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104879

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: 20.07.2025

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

len Charakter. Die Rolle der Wohnbaugenossenschaften und ihrer Dachorganisationen ist deshalb von besonderem Wert für eine befriedigende Wohnungsmarktentwicklung, die den besonderen Bedürfnissen aller sozialen Schichten und Regionen unseres Landes gerecht wird. Mit meinem Dank für Ihren Beitrag als einer der Träger der Wohnbaupolitik in der Schweiz verbinde ich die Hoffnung auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit und wünsche der Delegiertenversammlung zum 60. Jahrestag Ihres Verbandes viel Erfolg.

Um das Referat schon in dieser Nummer publizieren zu können, mussten wir die sehr interessanten Ausführungen über Baunachfrage, Mieterschutz und Energie ausklammern. Wir werden in der nächsten Ausgabe darauf zurückkommen. Die Zwischentitel wurden durch die Redaktion eingesetzt.

Rückblick bei der Sektion Innerschweiz

Recht zahlreich trafen sich die Delegierten der Sektion Innerschweiz SVW am 11. Mai unter dem Vorsitz von Zentralvorstandsmitglied Franz Muoser zur ordentlichen Jahresversammlung. In seinem aufschlussreichen Rechenschaftsbericht konnte Präsident Muoser zwar weniger von Neubauten der einzelnen Genossenschaften berichten, aber auf umfangreiche Reparatur- und Renovationsprogramme hinweisen.

Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern setzte ihr millionenschweres Erneuerungsprogramm mit ordentlichen Renovationen von 2,6 Mio Franken und ausserordentlichen Aufwendungen von 4,4 Mio Franken fort. Aber auch die Eisenbahnerbaugenossenschaft Luzern und die Allgemeine Baugenossenschaft Kriens - letztere feierte im März 1979 in gediegenem Rahmen ihr 50jähriges Bestehen - investierten bedeutende Mittel für den Gebäudeunterhalt. Präsident Muoser gab seiner Genugtuung über den erfreulichen Besuch der Arbeitstagungen in Muttenz aus dem Sektionsgebiet Ausdruck und orientierte schliesslich über die Solidaritätsaktion in einem Prozessfall. Sein Bericht wurde mit dem Dank für die umfangreiche Arbeit genehmigt. In der allgemeinen Aussprache erhielten die Delegierten wertvolle Hinweise über den Einkauf von Heizöl und die Gebühren für TV-Gemeinschaftsanlagen.

Rasche Erledigung fanden die übrigen statutarischen Geschäfte. Der Kassier konnte wiederum von einem erfreulichen Rechnungsabschluss berichten. Als neue Kontrollsektion wurde die Eisenbahnerbaugenossenschaft Erstfeld bestimmt. Da der amtierende Vorstand mitten in den Vorbereitungsarbeiten für die Delegiertenversammlung des Schweizerischen Verbandes vom 16./17. Juni 1979 in Luzern steckte, wurden die Vorstandswahlen um ein Jahr verschoben. Zuhanden dieser Delegiertenversammlung wird für den altershalber amtsmüden Franz Muoser das Vorstandsmitglied der ABL, Hans Schaber, als neues Mitglied des Zentralvorstandes in Vorschlag gebracht.

Franz Muoser wurde aus der Mitte der Versammlung für seinen verdienstvollen jahrelangen Einsatz Dank ausgesprochen. Einem einfachen Imbiss schloss sich ein angeregter Erfahrungs- und Gedankenaustausch an. -m-

Bund Nordwestschweiz. Wohngenossenschaften (BNW)

Im Mittelpunkt des Interesses an der Jahresversammlung des BNW stand dieses Jahr das Problem der Instandstellungskosten beim Auszug aus einer Wohnung.

Das Bundesgericht hat ein Urteil über die Instandstellungspauschale gefällt. Seit vielen Jahren besteht im Kanton Baselstadt die allgemein angewandte und somit ortsüblich gewordene Regelung, dass beim Auszug eines Mieters die Kosten für das Weisseln und die Reinigung der Wohnung mit einer Pauschale abzugelten seien. Diese beträgt zurzeit zwischen 10 und 15% einer Jahresmiete. Diese Regelung, die sich im grossen ganzen bewährt hat, ist nun gemäss Bundesgericht nicht mehr zulässig.

Zu diesem Problem referierten drei Herren: Rolf Schenk, Präsident des Mieterverbandes Basel, Dr. iur. Walter Zähner, Präsident des Schweiz. Mieterverbandes, Dr. O. Schmutz, Vorsteher des amtlichen Wohnungsnachweises.

Dr. W. Zähner orientierte über die Abschaffung der Instandstellungskosten. Dabei ist nicht an ausserordentliche Schäden in der Wohnung gedacht. Gemäss Entscheid des Bundesgerichtes können also bis 1982 keine Instandstellungskosten mehr verlangt werden. Schwierig ist die Frage, inwieweit vorausbezahlte Instandstellungskosten zurückverlangt werden können.

Rolf Schenk befasste sich mit dem Begriff «Instandstellungskosten». Darunter wurde bis jetzt nach Ortsgebrauch die Reinigung der Wohnung plus Weisseln verstanden. Nach dem bundesgerichtlichen Entscheid fällt auf alle Fälle das Weisseln weg. Der Mieterverband steht zurzeit in direkter Verhandlungen mit dem Hausbesitzerverein, um einen neuen Mietvertrag zu schaffen. Einzelheiten darüber dürften nächstens publik werden.

Dr. O. Schmutz hätte es begrüsst, wenn auch die Wohngenossenschaften, wie dies von Präsident Ernst postuliert worden ist, beigezogen worden wären. Der Amtliche Wohnungsnachweis und die Schlichtungsstelle haben sich seit langem mit dem Problem der Instandstellungskosten befasst. Man hat den Eindruck, dass mit diesem Entscheid des Bundesgerichtes das Kind mit dem Bade ausgeschüttet worden ist, ein Entscheid, der übrigens nur wenige Wohngenossenschaften betrifft. Dr. Schmutz glaubt, dass im Hinblick auf die einstweilen unklare Situation zu früh diskutiert wird.

Eine lebhafte Diskussion brachte immerhin Klarheit über die Stellungnahme der Wohngenossenschaften.

Zu Beginn der Verhandlungen hatte der Präsident den ausscheidenden Zentralsekretär Karl Zürcher und seinen Nachfolger Dr. Fritz Nigg herzlich begrüsst. Präsident Ernst ergänzte den Jahresbericht mit dem Hinweis, dass das Lärmproblem in verschiedenen Quartieren zur Beunruhigung Anlass gebe.

Der BNW umfasst gegenwärtig 106 Wohngenossenschaften und 9 Einzelmitglieder, mit 10 769 Wohnungen.

Im Jahresbericht wird darauf hingewiesen, dass trotz der allgemeinen Unsicherheit und der Zurückhaltung im Wohnungsbau im vergangenen Jahre wieder Genossenschaftswohnungen erstellt worden sind. Offensichtlich tendieren aber die Wohnbaugenossenschaften zurzeit immer noch weniger auf die Errichtung neuer Wohnungen als vielmehr auf die Erneuerung und Modernisierung der bereits vorhandenen Wohnungen. Dazu dienen unter anderem auch die Erträge aus den verminderten Hypothekarzinsaufwendungen, kommen doch Modernisierungen und Erhöhung des Wohnkomfortes den Mietern zugute, ohne dass diese in der Regel vollumfänglich dafür belastet werden müssen. Damit lässt sich aber auch die Werterhaltung des genossenschaftlichen Eigentums besser bewerkstelligen, als dies in der Epoche der rasch ansteigenden Kosten und einer sehr zurückhaltenden Mietzinspolitik möglich gewesen wäre.

An Stelle des aus Altersgründen zurücktretenden Präsidenten wurde Hans-

peter Bertschmann einstimmig gewählt, an Stelle des zurückgetretenen Walter Saladin Hans R. Grünenfelder. Neu gewählt wurde auch Marcel Muheim.

Emil Matter würdigte sodann die Tätigkeit des ausscheidenden Präsidenten in seiner 8jährigen Amtstätigkeit, wobei er vor allem auf sein aktives Eintreten im Grossen Rat und im Bankrat der Basler Kantonalbank für die Wohngenossenschaften hinwies. *Ferdinand Kugler*

Die Sektion Zürich meldet...

Bei Mietzinsdiskussionen kommen immer wieder die hohen Bau-, Erstellungs- und Renovationskosten zur Sprache, gelten diese doch als Grundlage für das «Endprodukt», die Miete. Wir möchten einmal an Hand eines konkreten Beispiels darauf hinweisen, wie auch heute noch im Baugewerbe verdient wird. Es handelt sich hier nicht um einen Einzelfall, sondern um einen Hinweis darauf, dass das Bauen doch billiger sein könnte. Eine Liegenschaftenverwaltung in der Stadt Zürich führte grössere Renovationsarbeiten durch, dabei mussten u. a. auch gewisse Vergebungen an Anschlägergruppen erfolgen. Nehmen wir einmal die Abrechnung des Anschlägers X heraus. Verteilt auf einen Zeitraum von rund drei Monaten führte er Arbeiten aus, gesamthaft über 200 Stunden. Neben diesem Auftrag arbeitete er in dieser Zeit noch für weitere 2 bis 3 Firmen. Pro Tag wurden als Gesamtarbeitszeit 9 Stunden aufgeführt, darin enthalten sind ¾ h Znünipause am Morgen, nachmittags ab 16.00 h war er auf dem Bau nicht mehr anzutreffen. Für den Auftrag unserer Firma wurden ausbezahlt als Lohn über Fr. 7 300.–, dazu kamen für Abladarbeiten Fr. 18.– pro Stunde. Zum verrechneten Lohn kamen dazu 10% für Ferien- und Feiertagsentschädigung, 2½% Krankentaggeldversicherung vom AHV-pflichtigen Lohn, eine Werkzeugentschädigung von Fr. –.70 pro Stunde, eine Tagespauschale von Fr. 6.50, für Werkzeugtransporte zur Arbeitsstelle (in diesem Beispiel) 5 × Fr. 25.– = Fr. 125.–. Mit allen Nebenkosten wurden für 25 Arbeitstage gegen Fr. 8 400.– ausbezahlt. Wenn man berücksichtigt, dass pro Monat für bis zu drei Unternehmer gearbeitet wurde, kann mit einer Verdienstsumme von über Fr. 7 000.– monatlich gerechnet werden. Zu erwähnen ist noch, dass die Auftraggeberfirma noch mit der AHV und der SUVA abrechnen und ihren Anteil entrichten muss.

Man wird nun entgegnen, dass ein Anschläger nicht das ganze Jahr beschäftigt sei. Dies mag während der Rezession teilweise zugetroffen haben, jetzt ist allerdings die Situation so, dass man ganze Gruppen nur mit Mühe erhalten kann und deshalb langfristig planen muss, um Arbeiten ausführen respektive übernehmen zu können. Bedauerlich ist, dass man für die Ausführung von Anschlagarbeiten gezwungen ist, Anschlägergruppen zu übernehmen. Es sollen zwischen der Stadt Zürich und den Schreinermeistern entsprechende Verträge bestehen, was diesen Gruppen eine eigentliche Monopolstellung gibt.

Problematisch wird die ganze Angelegenheit jedoch auch dort, wo solche Handwerker mit betriebseigenen Leuten in unsern Genossenschaften in Kontakt kommen und unser Personal mit Lohnverhältnissen konfrontiert wird, von denen sie (als Handwerker oder Hauswarte) nur träumen können.

Es wäre nur zu wünschen, wenn eine vernünftige Lösung gefunden werden könnte, die sich auch auf weitere Arbeitsgattungen im Baugewerbe positiv auswirken und einer weiteren, kommenden Kostenexplosion entgegenwirken würde.

50 Jahre GBL

In diesen Tagen kann die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) auf volle 50 Jahre Wohnbautätigkeit zurückblicken.

In dieser Zeit hat die Genossenschaft insgesamt 1211 Wohnungen gebaut. Dazu kommt eine ganze Anzahl von Ergänzungsobjekten, wie Tiefgaragen, Arztpraxis, Kindergärten, Tiefkühlanlage, Verkaufsläden, Werkstätten für stille Berufe, Kiosk, Restaurant usw. Die GBL ist auch bekannt für ihre Ideen und Leistungen auf sozialem Gebiet, vor allem zugunsten ihrer betagten Genossenschafter.

Seit Jahren führt die Genossenschaft, neben ihrer stets regen Neubautätigkeit, planmässige und umfassende Renovations- und Modernisierungsarbeiten in den älteren Bauetappen durch.

Eine sommerliche Impression aus einer GBL-Überbauung vermittelt das Titelbild der vorliegenden Ausgabe.

Ihr Elektriker
Otto Ramseier AG
Licht · Kraft · Telefon
8004 Zürich
Telefon 01/242 44 44