

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: 07.07.2025

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 hervorge-
rufen:

«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/in-
nen ihrer Wohnungen einen handlungs-
fähigen Vorstand rekrutieren. Eine Genos-
senschaft ist deshalb nicht vollständig frei
bei der Auswahl ihrer Mitglieder. Ausser-
dem muss der Wohnungsmix einer Genos-
senschaft für eine solche Aussage mit
berücksichtigt werden. Ich möchte das an-
hand der BG Halde Zürich (BHZ) mit ihren
628 Wohnungen illustrieren.

Die BHZ besitzt 182 Kleinwohnungen. Dar-
in wohnen hauptsächlich junge Mieter/in-
nen (zum Teil Student/innen bzw. Jugendli-
che, welche vom Zentrum Röteli/Jugend-
stätte 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 alleinerzie-
hende Mütter oder Väter. Sie sind zeitlich
stark mit der Kinderbetreuung ausgelastet
und finden in der Regel kaum Zeit für eine

dies & das

AGENDA

Datum	Zeit	Ort	Anlass/Kurzbeschreibung	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 bis grösserer Liegenschaften	Sicherheit und Wärme	
10.12.97			Fr. 340.– inkl. Verpflegung und Unterlagen	Im Wiesenthal 8962 Bergdietikon	
24.10.97	9.00–17.00	Basel Gundelinger Casino	7. Basler Workshop zur Zukunft des Wohnens Stadt als Lebensraum; Wohnen, Planen, Bauen und Erneuern im Quartier.	Büro für soziale Arbeit Leonhardstr. 51 4051 Basel	061-271 83 23
			Kosten Fr. 220.– inkl. Verpflegung		
30.10.– 2.11.97	10.00–18.00	Biel, Kongresshaus	1. Schweizer Hausbau- und Minergie-Messe Holzbau – Haustechnik – Ökologie – Solarenergie. Eintritt: Fr. 10.–	SISH Solothurnstr. 102 2504 Biel	032-344 02 02

Spleiss – Die Bau-Meister mit Herz und Verstand



**Hochbau
Umbau/Renovation
Fassadenisolationen
Betonanierung**



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.

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

Hypothesen 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 Hypothekarzinsatz-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 Hypothekarzinsenkung, sogar eine Mietzinserhöhung beschliessen.

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

dies & das

in jedem Fall nach dem Mietzinsplan; Hypothekarzinsenkungen 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 Hypothekarzinsatz bei der Berechnung der zulässigen Mietzinssumme spielt. Die Subventionsbehörden sind den Genossenschaften gerne bei der Berechnung der Auswirkungen einer Hypothekarzinsenkung 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

**Heizung
und
Warmwasser**

**natürlich
mit**

Hoval

Hoval Herzog AG
8706 Feldmeilen

Tel. 01 / 925 61 11 · Fax 01 / 923 11 39

Coupon Senden Sie mir bitte
Unterlagen über:

- ☐ Ölkessel ☐ Gaskessel
☐ Alternativ-Energiesysteme

Name _____

Strasse _____

PLZ/Ort _____

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**

**S und S
Architekten**

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

renovieren

sanieren

bauen

schätzen

verwalten

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

**SICHERHEIT
DURCH OPTISCHE
EINGANGSÜBERWACHUNG
FÜR ALLE IHRE MIETER.**



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 Rat-schläge 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. Ob-schon 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



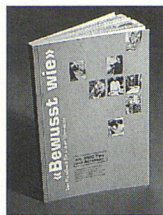
Wir fabrizieren
und

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)

Mitglieder beider Kommissionen sind: Fritz Nigg und Willy Wasser (beide von Amtes wegen).

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



Info-Center

Sicherheit & 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
oder ab SBB Station Dietikon mit Bus Nr. 355
«Kindhausen» bis Haltestelle Ballenschwil
- zu Fuss 5 Min. bis Industrie / Info-Center

Besuchen Sie das Info-Center
(Eintritt frei)

SIS

Einbruchschutz, Brandschutz, Alarmanlagen,
Haustelekommunikation, Datenschutz, Sicherheitstextilien,
Bewachung, Sicherheitsberatung.

SIW

Öl-, Gas-, Holz- und Elektroheizungen, alternative Heizsysteme,
Nutzung von erneuerbaren Energiequellen wie Sonnen-, Wasser-
und 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.

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

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