

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 78 (2003)  
**Heft:** 1-2

**Vereinsnachrichten:** Nachrichten

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

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

# ENGAGIEREN SIE EINEN MALER- UND GIPSER-BETRIEB, DER IHR GELD NICHT VERPUTZT.



BEI DER AGOSTI AG STIMMT  
NICHT NUR DIE QUALITÄT,  
SONDERN AUCH DER PREIS. FÜR  
MALER- UND GIPSERAUFTRÄGE,  
VERPUTZE, SPRITZLACKIERUN-  
GEN ODER FARBBERATUNGEN  
VERSPRECHEN WIR IHNEN NICHT  
DAS BLAUE VOM HIMMEL,  
SONDERN OFFERIEREN DIE KO-  
STEN SCHWARZ AUF WEISS. RU-  
FEN SIE UNS EINFACH AN.

# AGOSTI

AGOSTI AG  
MALER- UND GIPSERBETRIEBE  
WEHNTALERSTRASSE 639  
8046 ZÜRICH  
TELEFON 01 377 61 61  
FAX 01 377 61 71  
E-MAIL INFO@AGOSTI.CH  
WWW.AGOSTI.CH

## SVW Schweiz

### SVW-Treffen der Präsidentinnen und Präsidenten

Am 29. November 2002 fand in Aarau zum ersten Mal ein gesamtschweizerisches Treffen der Präsidentinnen und Präsidenten statt. Die Veranstaltung stand unter dem Motto «Wohnbauförderung auf der Zielgeraden». Für die rund 80 TeilnehmerInnen stand als Erstes eine Führung durch die sorgfältig restaurierte Altstadt von Aarau auf dem Programm. Im Anschluss wurden sie vom Präsidenten und vom Geschäftsführer des SVW willkommen geheissen und auf das anschließende Referat von Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), eingestimmt.

In seinem Referat umriss Peter Gurtner kurz die Geschichte vom WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) zum WFG (neues Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum) und fasste die vorgeschlagenen Massnahmen zusammen. Die PräsidentInnen erfuhren aus erster Hand, was die wesentlichen Unterschiede zwischen WEG und WFG sind. So soll es keine allgemeine Wohnbauförderung mehr geben. Das WFG hat zum Ziel, dass Bauträger unterstützt

werden, die wirklich für benachteiligte Bevölkerungsschichten Wohnraum erstellen. Ausserdem wird auf finanzielle Unterstützung beim vorsorglichen Landerwerb verzichtet. Aus guten Grund: In den 90er-Jahren kam es zu grossen Bodenpreisschwankungen, die das BWO viel Geld kosteten. Peter Gurtner orientierte auch über das Förderungsvolumen 2003–2006. Der Rahmenkredit für diesen Zeitraum reicht gesamtschweizerisch für Darlehen, die rund 6000 Wohnungen ermöglichen, sowie für Bürgschaften für weitere 4500 Wohnungen. Insgesamt stehen also relativ beschränkte Mittel zur Verfügung. Das BWO rechnet damit, dass das neue Gesetz im September 2003 in Kraft tritt.

In der Diskussion bot sich den Präsidentinnen und Präsidenten die Chance, sich in den Vollzug eines Gesetzes einzubringen, das die künftige Entwicklung ihrer Institutionen massgeblich bestimmen wird. Nach dem Apéro in der Hausbar genossen die TeilnehmerInnen ein feines Nachtessen, konnten dabei neue Bekanntschaften schliessen und sich über aktuelle Fragen ihrer Arbeit austauschen (dk)

## Bern-Solothurn

### Wiederbelebung der Interessengemeinschaft der WBG der Stadt Bern

Während längerer Zeit war es um die gemeinsame Interessenvertretung der Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Bern sehr still geworden. Um diesem Manko ein Ende zu bereiten und nachdem in Thun, Biel und Olten ähnliche Initiativen Erfolg hatten, haben die Berner nun ebenfalls ihre «IG WBG Stadt Bern» wiederbelebt. Das Niveau des überragenden Beispiels Zürich vor Augen, wird nun versucht, eine nicht zu sehr von Einzelpersonen abhängige informelle Organisationsstruktur zu schaffen, die in Zukunft die Kontinuität gewährleisten und das erneute Abgleiten in den Stillstand verhin-

dern soll. Mit von der Partie war auch eine Vertreterin der Stadtverwaltung, Regula Buchmüller, welche die Aufgaben ihrer neu geschaffenen «Fachstelle Wohnen» vorstellte. Somit sind für die IG WBG Stadt Bern nun eigentlich die Voraussetzungen geschaffen, auf folgende Ziele besser als bisher hinzuwirken:

- Effiziente Interessenvertretung für die WBG in der Stadt Bern
- Bessere Koordination und Infoaustausch mit den Stadtbehörden
- Gemeinsame Förderung des genossenschaftlichen Wohnens (Andreas Saurer)

## Nordwestschweiz

### Neue Dienstleistung der Sektion

In Zusammenarbeit mit der Basler-Versicherung will die Sektion Nordwestschweiz ihren Mitgliedern eine Versicherungslösung als Gesamtpaket anbieten. Es umfasst den Versicherungsschutz bei Wasserschäden, Elementarschäden, Glasbruch usw., der bei der kantonalen Gebäudeversicherung nicht versichert ist. Die Details müssen noch verhandelt werden, doch scheint einem Abschluss nichts mehr im Wege zu stehen. (uh)

## Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger – Vernehmlassung an die Genossenschaften

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, reichen die Marktkräfte nicht aus. Zur Ergänzung braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger, dies sind insbesondere Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen sowie gemeinnützige Vereine und Aktiengesellschaften, welche preisgünstige Wohnungen erstellen, sichern und erneuern. Der Zugang zu einer qualitativ angemessenen und an die Bedürfnisse des Einzelnen angepassten Wohnung zu einem bezahlbaren Preis stellt für jeden Einzelnen und jede Familie ein grundlegendes Recht dar. Durch Verzicht auf spekulative Gewinne und übersetzte Preise sowie durch nachhaltige Bewirtschaftung ihres Bestandes leisten die gemeinnützigen Wohnbauträger einen unerlässlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Schweiz. Ihre Leistungen entlasten das Gemeinwesen in finanzieller und sozialer Hinsicht und tragen zum sozialen Frieden bei. Darum muss ihr Anteil an Wohnraum erhalten und weiterentwickelt werden.

Die im Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) vertretenen gemeinnützigen Wohnbauträger richten sich nach den Grundsätzen dieser Charta:

1. **Die gemeinnützigen Wohnbauträger erstellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum.** Dieser bleibt der Spekulation entzogen. Dank Kostenmiete und Verzicht auf eigentlichen, offenen oder versteckten Gewinn leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.
2. **Die gemeinnützigen Wohnbauträger bieten Wohnraum für alle Bevölkerungskreise an.** Dabei streben sie soweit möglich eine Durchmischung an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Schwache nicht ausgrenzt, sondern integriert. Sie berücksichtigen insbesondere Familien, Behinderte und Betagte und sind bestrebt, Wohnungen mit günstigen Mieten Haushalten mit geringen Einkommen zuzuteilen.
3. **Bei den Baugenossenschaften sind Mieterinnen und Mieter in der Regel deren Mitglieder.** Sie bestimmen dadurch mit über ihr gemeinsames genossenschaftliches Wohneigentum. Für die Mitglieder der Genossenschaft gilt ein verstärkter Mieterschutz. Sie können zudem in Ämtern der Genossenschaft mitwirken, an den Veranstaltungen, Wahlen und Abstimmungen teilnehmen und in den Siedlungsaufgaben übernehmen.
4. **Viele Aufgaben der Leitung und Verwaltung von Genossenschaften und Stiftungen werden durch nebenamtlich tätige Mitglieder ausgeübt.** Trotzdem müssen auch die nebenamtlich Tätigen professionellen Standards genügen, was eine entsprechend sorgfältige Auswahl und Weiterbildung erfordert.
5. **Die Genossenschaften entwickeln ihre Ideale weiter.** Sie fördern und begleiten die Mitglieder in der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und im nachbarschaftlichen Zusammenleben. Sie berücksichtigen die Bedürfnisse der heutigen und der künftigen Bewohnerschaft und setzen sich auch gegen aussen für eine gesunde Wohn- und Lebensqualität ein. Bei Arbeitsvergebungen und der Wahl von Geschäftspartnern berücksichtigen sie deren soziale Haltung.
6. **Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind untereinander solidarisch und zur Zusammenarbeit bereit.** Sie sind offen für gegenseitige Hilfe und Austausch. Durch die Verbandsmitgliedschaft, Solidaritätsbeiträge und Mitarbeit in Verbandsorgane engagieren sie sich für gemeinsame Anliegen. Wichtig ist ihnen die Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand. Dabei bieten sie Gewähr, dass die eingesetzten öffentlichen Mittel dauernd der Bewohnerschaft zugute kommen.
7. **Beim Bauen und Erneuern streben die gemeinnützigen Wohnbauträger nach guten planerischen und architektonischen Lösungen.** Sie achten insbesondere auf: Hohe Flexibilität bei der Nutzung der Wohnungen, Einbezug künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige und begegnungsfördernde Gestaltung der Aussenräume, sichere Erschliessungen, geringer Folgeunterhalt, Einsatz ökologisch einwandfreier Materialien und Beachtung von ökologischen Grundsätzen bei Bau und Betrieb. Bei Umbauten oder Ersatzneubauten gehen sie in sozial verträglicher Weise vor.
8. **Die gute, nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften zur Werterhaltung ist ein grosses Anliegen.** Dazu gehört neben dem sorgfältigen Unterhalt die regelmässige Prüfung von Massnahmen, um den Wohnwert der Liegenschaften und ihrer Umgebung zu steigern. Die gemeinnützigen Wohnbauträger achten dabei auf eine sorgfältige finanzielle Planung, die durch vorausblickende Mietzinsgestaltung ermöglicht wird.

*Die Genossenschaften sind eingeladen, ihre Stellungnahme (Feedback, Anregungen, Inputs) zu dieser Charta direkt an ihre Sektion (Sektionspräsidenten) bis zum 31. März 2003 einzureichen.*

*Herzlichen Dank für eine konstruktive Mitwirkung!*

(uh)



## Verschiedenes

**Stadtrat Waser bei den Schwamendinger Anrainern**

«Anrainer» nennen sich die sieben Baugenossenschaften, die entlang der sechsspürigen Autobahn in Zürich-Schwamendingen Hunderte von Wohnungen besitzen. Diese sind einer unerträglichen Lärmbelastung ausgesetzt. Der Vorsteher des städtischen Tiefbaudepartementes, Stadtrat Martin Waser, hat kürzlich eine Einladung der Genossenschaften und des Vereins «Einhausung» angenommen und gemeinsam mit Fachleuten aus der Stadtverwaltung mit ihnen eine Aussprache geführt. Es wurde orientiert über die Planung der kantonalen Verwaltung für eine Ummantelung der Autobahn, mit der es jetzt rasch vorangehen dürfte, nachdem die Regierung den nötigen Kredit gesprochen hat. Der Stadtrat seinerseits hat diesem Projekt eine hohe Priorität eingeräumt.

Einige der Genossenschaften wiederum warten sehnsüchtig darauf, dass die Lärm- und Staubquelle Autobahn gebändigt werden kann, um die Siedlungen in jenem Gebiet zu erneuern oder durch Ersatzneubauten zu ergänzen. Ihre Absichten wurden kurz vorgestellt; die Einhausung würde demnach ganz erhebliche private Investitionen auslösen. Wie schon in einem vorhergegangenen Gespräch mit Vertretern der kantonalen Verwaltung zeigte sich, dass die Einhausung der Autobahn nicht nur ein entscheidender Beitrag wäre, um die sozialen Probleme im Quartier anzugehen. Vielmehr bietet sich hier für Zürich Nord eine grossartige städtebauliche Chance, wenn Behörden und Anrainer sie gemeinsam und in guter Zusammenarbeit wahrnehmen. An der Sitzung bekräftigten beide Seiten den Willen zu dieser Zusammenarbeit. (fn)

**Weiterer Rückgang der Leerwohnungsquote**

Die Leerwohnungsquote ist seit 1998 (1,85 Prozent) im Sinken begriffen. Sie betrug am 1. Juni 2002 noch 1,13 Prozent, wobei weiterhin grosse regionale Unterschiede bestehen. Möglich scheint, dass die Leerstandsquote 2003 noch weiter sinken wird, wegen der konjunkturellen Lage aber in viel geringerem Ausmass als im Jahr 2002. Weiter problematisch bleibt vor allem in den Agglomerationsräumen der Marktzugang für wirtschaftlich und sozial schwächere Nachfragegruppen. (BWO)

**Fachtagung behindertengerechtes Bauen**

Bauen für Hörbehinderte war das Thema einer Fachtagung für Berater im Bereich des behindertengerechten Bauens, die am 7. November in Bern stattfand. Veranstaltungsort war die Universität Bern, wo kürzlich verschiedene Hörsäle nach dem neuesten Wissensstand umgebaut und mit den entsprechenden Einrichtungen versehen wurden.

Einen sehr guten Einstieg in das Thema bot Kurt Eggenschwiler. Er ist diplomierter Akustiker und Lehrbeauftragter an der ETH Zürich. In einfacher Sprache erläuterte er Fachbegriffe und technische Zusammenhänge aus der Welt der Töne und Geräusche. Das Referat mit zahlreichen Illustrationen kann man auf seiner Homepage anschauen ([www.arch.ethz.ch/eggenschwiler](http://www.arch.ethz.ch/eggenschwiler)). Er hat auch an der Broschüre «Beschallungsanlagen, Höranlagen und Raumakustik» mitgewirkt. Sie ist erhältlich bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Kernstrasse 57, 8004 Zürich, 01 444 14 24. An der Tagung wurde zudem darauf hingewiesen dass neben der Norm SIA 181 nun auch die DIN 18041 als Grundlage für das behindertengerechte Bauen zur Anwendung gelangen soll. (ro)

**Wohnen in der zweiten Lebenshälfte**

Der Immobilienmarkt hat bisher kaum auf die Tatsache reagiert, dass sich die Wohnbedürfnisse im Laufe des Lebens ändern, z.B. wenn die Kinder ausfliegen, nach einer Trennung oder wenn der Partner oder die Partnerin stirbt. Weil Alternativen fehlen, bleiben Singles und Senioren dann oft in günstigen Familienwohnungen.

Hier setzt die am 9. November 2002 gegründete Genossenschaft Neues Wohnen in der 2. Lebenshälfte (gnw) an. Die Gründungsmitglieder aus Appenzell, Baden, Basel, Bern und Zürich wollen gemeinsam in der ganzen Deutschschweiz neue Wohnformen realisieren. Sie werden den veränderten Bedürfnissen Rechnung tragen, damit Individualität und gemeinschaftliches Wohnen gelebt und tragfähige Nachbarschaftsnetze gestaltet werden können. Nähere Informationen unter [www.zukunftswohnen.ch](http://www.zukunftswohnen.ch). (Simone Gatti)

**Neue EGW-Anleihe unter 3 Prozent**

Was noch vor wenigen Jahren unglaublich schien, ist der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) mit ihrer neuesten Anleihe Serie 19 gelungen. Der Zins für die von ihr den Baugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Organisationen zur Verfügung gestellten Darlehen (Anleihensquoten genannt) liegt unter der Schwelle von 3 Prozent – obschon die Anleihe eine Laufzeit von zehn Jahren aufweist. Der effektive Zinssatz der Anleihe beträgt 2,875 Prozent, dazu kommen die Emissionskosten, sodass sich ein theoretischer Zinssatz (All-in-Kosten) von 2,929 Prozent ergibt. Der Zinssatz ist genau so wie die Anleihe auf zehn Jahre fest.

Im nächsten Jahr werden bei der EGW vier Anleihen zur Rückzahlung gelangen. Es ist vorgesehen, dabei jeweils Anschlussfinanzierungen anzubieten. An diesen können sich jeweils auch weitere Wohnbauträger beteiligen. Es wird im Jahr 2003 mehrere Gelegenheiten geben, bei der EGW zinsgünstige, langfristige Mittel in der Form von Anleihensquoten aufzunehmen. Wohnbauträger, die sich dafür interessieren, setzen sich am besten jetzt schon mit der Geschäftsstelle in Verbindung: EGW, Leberngasse 9, Postfach, 4603 Olten. Infos gibt es auch im Web: [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch) (fn)