

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 55 (1980)  
**Heft:** 7-8

**Vereinsnachrichten:** Bund Nordwestschweiz. Wohngenossenschaften (BNW)

### **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>**

## Wachtablösung bei der Sektion Innerschweiz

Die ordentliche Delegiertenversammlung der Sektion Innerschweiz vom 30. Mai 1980 in Luzern stand vor allem im Zeichen der Erneuerung des Vorstandes. Präsident Franz Muoser freute sich, den Verbandspräsidenten Nationalrat Otto Nauer im Kreise der Innerschweizer Genossenschaften begrüßen zu dürfen. In seinem Jahresbericht, ausgerichtet auf die Begriffe Bauen - Wohnen - Leben, vermittelte er einen Einblick in die Aufgaben und Sorgen der Exponenten des sozialen Wohnungsbaus. Er berichtete aber auch von gefreuten Aktivitäten einzelner Genossenschaften. So befasst sich die mit Abstand grösste im Sektionsgebiet, die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern - über 1600 Wohnungen und 5000 Mitglieder - mit einem neuerlichen Bauvorhaben von rund 6 Mio Franken auf Studhalden. Mit einem Renovationsaufwand von 2,1 Mio Franken war sie zudem für den Unterhalt der bestehenden Liegenschaften besorgt. Ein grosses Umbau- und Renovationsprogramm bewältigte auch die Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern, der Franz Muoser zum 70jährigen Bestehen im laufenden Jahr gratulierte. - Wie gewohnt berichtete Kassier Karl Mattli von einem sparsamen Finanzhaushalt. Trotz des Beitrages von 1500 Franken an die Durchführung der Delegiertenversammlung 1979 in Luzern wies der Kassabericht eine bescheidene Vermögenvermehrung aus.

Wie bereits erwähnt, standen die Vorstandswahlen im Zeichen der Ablösung der Verantwortlichen, die sich alle mindestens zehn Jahre zur Verfügung gestellt hatten. Präsident Franz Muoser, Kassier Karl Mattli, Sekretär Willy Rüegg und Heinrich Gehrig durften den verdienten Dank für ihren uneigennütigen Einsatz entgegennehmen. Als neuer Präsident wurde alt Grossrat Heinrich Surber, Kriens, und als Kassier Paul Büchel, EBG Luzern, gewählt. Weiter halten im Vorstand Einzug: Zentralvorstandsmitglied SVW Hans Schaber, Kriens, und Giancarlo Gabaglio, Luzern, und als verbleibendes Mitglied Emil Rüeger, Zug.



Heinrich Surber, der neue Präsident der Sektion Innerschweiz SVW

Zentralpräsident Otto Nauer streifte in seinem sympathischen Gruss- und Dankeswort an die Innerschweizer Genossenschaftler aktuelle Probleme im sozialen Wohnungsbau. So zwingt der Finanzengpass des Bundes vermehrt zu einer Verlagerung auf kantonale und kommunale Unterstützungen, weil im gemeinnützigen Wohnungsbau mit den Selbstkostenmietzinsen nur ungenügende Rückstellungen möglich waren. Trotz den Teuerungsfaktoren Landpreis, Baukosten und Hypothekenzins müssen die Genossenschaften bei dem sich speziell in den Ballungszentren abzeichnenden Wohnungsmangel sich auf ihre ursprüngliche Aufgabe besinnen. Lebhafter Beifall verdankte die Ausführungen von Otto Nauer, der anschliessend noch einige Anfragen beantwortete. -m-

## Bund Nordwestschweiz. Wohngenossenschaften (BNW)

An der diesjährigen stark besuchten Generalversammlung des BNW gedachte Präsident Hp. Bertschmann eingangs des verstorbenen Zentralsekretärs Karl Zürcher, der in der Nordwestschweiz viele Freunde hatte und begrüsst auch den neuen Zentralsekretär Dr. F. Nigg.

Im Jahresbericht wird darauf hingewiesen, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau im Kanton Baselstadt stagniert. Lediglich noch 12 Genossenschaftswohnungen wurden neu zur Verfügung gestellt, das sind 1,8% der 661 Wohnungen, die letztes Jahr im Kanton gebaut wurden. Im Kanton Baselstadt lässt sich nur noch schwer Bauland für genossenschaftliche Bauten finden. Immer stärker zeigt sich allerdings auch, dass Wohnungsbauten für Genossenschaften ein grosses Risiko darstellen. Die Finanzhilfe des Bundes aus dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz ist heute weitgehend realitätsfremd, basiert sie doch zu einem wesentlichen Teil auf der Annahme stets und regelmässig steigender Einkommen.

Im Zentrum der diesjährigen Verhandlungen im Schosse des BNW stand die Frage der ordentlichen Instandstellungskosten. Das Bundesgericht hat einen Entscheid gefällt, der in seiner praxisfremden Form in Basel grosse Verwirrung ausgelöst hat, wurden doch seit Jahrzehnten für Instandstellungskosten Pauschalen von 10-15% berechnet.

Dr. Oskar Schmutz, Vorsteher des Amtlichen Wohnungsnachweises versuchte, Klarheit in die neue Situation zu bringen. Die subventionierten Genossenschaften werden von diesem Urteil nur



Der Vorstandstisch an der Generalversammlung des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW). Von links nach rechts: R. Arber, Hp. Bertschmann, Dr. O. Schmutz.

zum Teil betroffen. Mieter und Vermieter haben auf Grund der gegenwärtigen Lage einen neuen Mietvertrag ausgehandelt, der vorsieht, dass inskünftig Fr. 5.- per m<sup>2</sup> Wohnfläche als Ablösung für die Instandstellungskosten zu bezahlen sind. Das Appellationsgericht hat indessen kürzlich verfügt, dass Fr. 3.- genügen. Viele Mieter haben den Betrag für die Instandstellung der Wohnung zum voraus bezahlt. Nach dem bundesgerichtlichen Urteil hätten sie das Recht, diesen Betrag, wenigstens zum Teil, zurückzufordern. Auch in diesem Punkt herrscht Unklarheit, da die Frage der Verjährung mit hineinspielt.

Eine ungemein lebendige Diskussion

www | www

# Bedaco

**löst Ihre Wäschetrocknungs-Probleme**

**B.T. Dall'O AG.** 8002 Zürich  
Elektrische Heizungen und Medizinthermische Apparate Lessingstrasse 7/9  
Tel. 01 201 28 10 / 202 58 82

## BADEWANNEN

werden repariert  
gereinigt  
poliert  
Neubeschichtungen  
in allen Farben  
ohne Ausbau  
5 Jahre Vollgarantie

Tel. 061 49 53 31, Artelweg 8, 4125 Riehen  
Repabad-Vertretung seit 1963  
Kantone: BS, BL, AG, SO, JU

zeigt, dass noch zahlreichen verantwortlichen Genossenschaftlern die Lage völlig unklar erscheint. Es wurde der Wunsch an den Vorstand gerichtet, er möge klare Richtlinien ausarbeiten. Präsident Bertschmann erklärte am Schluss der Diskussion, der Vorstand werde im Herbst ein besonderes Seminar durchführen, um all den Fragen auf den Grund zu gehen.

Sodann referierte Zivilgerichtspräsident Dr. Urs Engler über «Organisatorische Probleme der Genossenschaften aus rechtlicher Sicht». Der Genossenschaftler hat mit der Übernahme von Anteilscheinen bestimmte Rechte, vor allem ein Rekursrecht. In vielen Genossenschaften dürfen die Erben automatisch die Wohnung übernehmen, in gewissen Fällen auch die geschiedene Frau mit ihren Kindern. Je nach Fassung der Statuten sind sogar Personen in den Vorstand wählbar, welche der Genossenschaft nicht angehören.

Ferdinand Kugler

## Fragen Sie, wir antworten gerne

*Wir haben in den letzten Jahren unsere Wohnungen mit neuen Schliessanlagen ausgerüstet. Diese Schliessanlagen haben den Vorteil, dass der Mieter nicht unbeschränkt Nachschlüssel anfertigen kann, denn die Schlüssel werden nur gegen eine durch die Verwaltung hinterlegte Unterschrift durch den Hersteller angefertigt.*

*Nun kommt es leider vor, dass Mieter Schlüssel verlieren, was bei Mieterwechseln dann auskommt. Es stellt sich nun die Frage, ob der Vermieter verlangen kann, dass nebst dem Schlüsseleratz auch das Türschloss auszuwechseln ist. Ein gleiches Problem stellt sich, wenn während des Mietverhältnisses ein Schlüssel verloren wird.*

Bei Schliessanlagen des in Ihrer Genossenschaft verwendeten Typs ist es möglich, beim Verlust eines Schlüssels das Türschloss und den Schlüssel durch eine zusätzliche Bohrung abzuändern, ohne dass deswegen die Verwendbarkeit des abgeänderten Schlüssels für die zentrale Schliessanlage hinfällig wird. Diese Abänderung wird üblicherweise auf Kosten des Mieters vorgenommen, welcher für den Verlust des Schlüssels verantwortlich ist. Dagegen ist kein Fall bekannt, wo wegen des Verlustes eines Schlüssels auch jene Schlösser abgeändert worden sind, die ausser der Wohnungstüre mit dem betreffenden Schlüssel geöffnet werden können (Hauseingangstüre, Waschküchentüre usw.). Eine derart kostspielige Abänderung wird offenbar als unverhältnismässig betrachtet. Das will freilich nicht heissen, dass sie in bestimmten Fällen nicht trotzdem erforderlich ist.

**Massküchen bw**

**bw** bringt wesentlich mehr!

mehr Qualität

mehr Dienstleistung

B. Wietlisbach AG 5649 Stetten  
Küchenmöbelfabrik 056 96 21 51