

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 68 (1993)

Heft: 6

Vereinsnachrichten: SVW

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: 27.01.2026

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

In der SVW-Rechtsecke werden regelmässig Fälle von allgemeinem Interesse aus der Beratungstätigkeit von lic. iur.

Barbara Truog vorgestellt. Für Ihre eigenen juristischen Probleme bitten wir um schriftliche Anfrage an:

SVW,

BARBARA TRUOG

RECHTSECKE,

BUCHEGG-

STRASSE 109,

8057 ZÜRICH

Unser juristisches Beratungs-telefon ist besetzt:

Di 10.30 –

11.30 Uhr

Fr 10.30 –

12.00 Uhr

Telefon

01 362 42 40

GÜLTIGKEIT VON «BEJAHRTE» STATUTEN In einer kleinen Baugenossenschaft sind die Statuten sehr alt und genügen den Anforderungen der Zeit nicht mehr. Ein Mitglied, das eine in den Statuten vorgesehene Regelung u. a. der Vorstandentschädigung unter Berufung auf diese Statuten durchsetzen wollte, erhielt die Antwort,

die Bestimmung, dass Untertriete verboten ist, so stehen sie in Konflikt mit Art. 262 OR, der Untertriete grundsätzlich erlaubt. Art. 262 OR kommt direkt zur Anwendung trotz der anderslautenden Statutenbestimmung. Es ist wohl unnötig zu sagen, dass es sinnvoll ist, solche Statutenbestimmungen der gelgenden Regelung anzupassen.

nisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auch eine Bestimmung enthalten, wonach Statutenänderungen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem BWO zur Stellungnahme vorzulegen sind. Sinn und Zweck dieser Forderung ist es zu verhindern, dass gemeinnützige Wohnbauträger nach dem Erhalt von WEG-Hilfe ihre Statuten so ändern, dass sie nicht mehr gemeinnützig im Sinne des WEG sind. Die erweiterte WEG-Hilfe darf nämlich nur gemeinnützigen Wohnbauträgern gewährt werden.

Statuten von Wohnbaugenossenschaften, zu deren Revision die Musterstatuten des SVW als Vorlage genommen und berücksichtigt werden, erfüllen die inhaltlichen Anforderungen an die Gemeinnützigkeit. Zur Erinnerung sind nachfolgend die wichtigsten Punkte wiedergegeben:

- Im Zweckartikel: Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau, keine Gewinnstrebigkeit, Spekulationsverbot resp. dauernde Nutzung im Sinne des preisgünstigen Wohnungsbaus.
- Verzinsung des Eigenkapitals nicht höher als 6% (Limite zur Befreiung von der Stempelabgabe).
- Zuwendung eines allfälligen Liquidationsüberschusses an den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Wohnbaugenossenschaften, die WEG-Hilfe beanspruchen oder dies zu tun gedenken, sollten ihre Statuten in diesem Sinne überprüfen und mit einer Bestimmung ergänzen:

«Statutenänderungen sind dem Bundesamt für Wohnungswesen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung zur Stellungnahme vorzulegen.»

RECHTSECKE

dass diese nicht mehr gelten, weil sie zu alt seien. Wie steht es nun mit der Gültigkeit von «bejahrten» Statuten? Grundsätzlich sind Statuten solange gültig und verbindlich, als es keine neuen Statuten gibt. Sie können nicht einfach durch einen Vorstandbeschluss ausser Kraft gesetzt werden, sondern nur mittels einer Statutenrevision. Der Klarheit zuliebe empfiehlt es sich, in den neuen Statuten eine Bemerkung zu machen, dass diese neuen Statuten die alten ersetzen. Nun kann es vorkommen, dass in solchen Statuten Bestimmungen enthalten sind, die neueren zwingenden gesetzlichen Regelungen widersprechen. Zwingend bedeutet, dass sie nicht durch Vereinbarung abgeändert werden dürfen resp. eine solche Vereinbarung ohne Wirkung bleibt. Statuten sind in diesem Zusammenhang auch als Vereinbarung zu betrachten. In einem solchen Fall kommt automatisch die gesetzliche Regelung zur Anwendung resp. jede Person kann sich auf die gesetzliche Regelung berufen. Als Beispiel kann hier die neue Regelung der Untertriete angeführt werden. Enthalten Statuten noch

Gibt es keine gesetzliche und zwingende Vorschrift, ist die in den Statuten getroffene Regelung aber nicht mehr zweckmässig oder zeitgemäss und wird in der Praxis nicht mehr beachtet, so ist sie wie oben bereits ausgeführt nicht einfach ausser Kraft. Sie muss mit einer Statutenänderung, die mit einer in den Statuten vorgesehenen qualifizierten Mehrheit angenommen werden muss, geändert werden. Solange allerdings statutenwidrige Praktiken und Entscheide nicht angefochten werden, erwachsen sie in Rechtskraft. Statutenwidrige Entscheide des Vorstandes können durch die Generalversammlung aufgehoben werden. Jedes Mitglied hat das Recht, gegen das Gesetz oder die Statuten verstossende Entscheide der Generalversammlung beim Richter einzuklagen. Das Anfechtungsrecht erlischt allerdings zwei Monate nach der Beschlussfassung (Art. 891 OR).

GEMEINNÜTZIGKEIT IN DEN STATUTEN GE-REGELT. Seit dem 1. Januar 1993 verlangt das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), dass die Statuten der Träger und Orga-

DIE HEIZGRADTAGZAHLEN

Anwendung: Der Energieverbrauch eines bestimmten Zeitraumes wird durch die entsprechenden Heizgradtagzahlen geteilt. Weicht die ermittelte Zahl um mehr als 10 % von denjenigen des Vorjahres ab, ist nach den Gründen zu suchen. Die Heizgradtagzahl ist die monatliche Summe der täglichen Differenzen zwischen Raumtemperatur (20 °) und der Tagesmitteltemperatur aller Heiztage (ab 12 °). Die Heizgradtagzahl kann als Hilfsmittel zur Kontrolle des Energieverbrauches in der Heizkostenabrechnung gebraucht werden. Im längerfristigen Vergleich dient sie auch zur Kontrolle der optimalen Funktion der Heizanlage.

Messstation	Jan.–Mrz. 1992	Jan.–Mrz. 1993
Samedan	2522	2395
Schaffhausen	1632	1580
Güttingen	1619	1606
St. Gallen	1667	1649
Tänikon	1697	1636
Kloten	1624	1563
Zürich	1607	1561
Wädenswil	1632	1590
Glarus	1708	1669
Chur-Ems	1620	1589
Davos	2125	2079
Basel	1504	1449
Bern	1684	1628
Wynau	1682	1632
Buchs-Suhr	1635	1569
Interlaken	1723	1688
Luzern	1585	1545
Altdorf	1594	1565

Messstation	Okt.–Dez. 1991	Okt.–Dez. 1992
Samedan	2230	2071
Schaffhausen	1453	1325
Güttingen	1376	1309
St. Gallen	1539	1445
Tänikon	1513	1407
Kloten	1416	1340
Zürich	1417	1372
Wädenswil	1416	1341
Glarus	1553	1415
Chur-Ems	1447	1312
Davos	1924	1856
Basel	1247	1225
Bern	1493	1373
Wynau	1472	1352
Buchs-Suhr	1424	1312
Interlaken	1524	1422
Luzern	1339	1258
Altdorf	1382	1271

INNERSCHWEIZ

Noch mehr als sonst seien die Wohnbaugenossenschaften heute die Anlaufstelle für finanziell überforderte Mieterinnen und Mieter. Dies hielt die Präsidentin der Sektion Innerschweiz, Edith Gasser, im Jahresbericht fest. Die von ihr geleitete Generalversammlung verabschiedete innert kurzer Zeit neue Statuten.

SCHAFFHAUSEN

Die Schaffhauser Sektion des SVW gab sich an ihrer Generalversammlung neue Statuten. Sie waren unter der Federführung von Vorstandsmitglied Fredy Fehr ausgearbeitet worden und fanden fast ausnahmslos Zustimmung. Bemerkenswert ist die Verpflichtung der Genossenschaften, das «wohnen» für alle Vor-

ZÜRICH

Die Generalversammlung der Sektion Zürich verlief ohne grosse Überraschungen obwohl neue Statuten zu verabschieden und ein neuer Vorstand zu wählen waren. Als erste Aufgabe wurden notwendige Anpassungen an die Statuten des Schweizerischen Verbandes vorgenommen. In der Wahl des

AUS DEN SEKTIONEN

In einem Kurzreferat erläuterte Fritz Jörg die Besonderheiten des Generalunternehmervertrages. Als Leiter der Abteilung Kommerzbau der Deggo Generalunternehmung Volketswil konnte er aus eigener Erfahrung auf die Eigenart des Generalunternehmervertrages im Unterschied zum Generalplaner- und zum Totalunternehmervertrag eingehen. Er betonte, Deggo sei gewohnt, mit Architekturbüros zusammenzuarbeiten, die nicht der eigenen Firma angehören. Die Zusammenarbeit werde auch mit der Bauherrschaft gesucht, die eine Generalunternehmung schon in der Vorprojektphase als Beraterin zuziehen könne, ohne Präjudiz für einen nachherigen Auftrag.

standsmitglieder zu abonnieren. Als neues Vorstandsmitglied und Nachfolger von August Genelin konnte Sektionspräsident Milenko Lekić den Geschäftsführer der neu gegründeten IGS Immobilien Treuhand AG, Erich Dürig, als gewählt erklären.

Vorstands widerspiegeln sich ein Trend, der scheinbar allerorten nicht mehr zu bremsen ist: Mit einer Vertretung von drei Frauen besitzen diese nunmehr einen Anteil von immerhin einem Drittel. Als Präsident wurde Ernst Müller erneut gewählt. Eine Aufgabe, die ihm nach wie vor «dä Plausch» macht, wenn auch nicht auf ewig, wie er betonte. Ein besonderer Dank ging an die beiden zurücktretenden Vorstandsmitglieder Franz Signer und Heinrich Meister, welcher zudem mit der Ehrenmitgliedschaft der Sektion geehrt wurde.



An der 67. ordentlichen Generalversammlung des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW) vom 20. April 1993 im gut besetzten Saal der Safranzunft in Basel standen Ersatz- und Erneuerungswahlen in den Vorstand sowie die Änderung des Vereinsnamens im Vordergrund. Zum neuen Präsidenten wurde der bisherige Vizepräsident Guido Brianti gewählt. Er ersetzt den verstorbenen Hanspeter Bertschmann. Ebenfalls ersetzt werden musste Willy Furrer, der nach 12jähriger Vorstandstätigkeit, zuletzt als Kassier, zurückgetreten ist. Bereits auf eine 37jährige Tätigkeit als Vorstandsmitglied konnte Emil Matter zurückblicken. Er tritt in seinem 82. Altersjahr in den wohlverdienten Ruhestand. Im Zuge der Gesamterneuerungswahlen wurde der achtköpfige Vorstand um fünf Mitglieder verstärkt. Es sind dies: Nationalrat Theo Meyer (BL), Christoph Beyeler, Severin Degen, Christian Trachsel sowie in der Person von Rosemarie Schneider zum ersten Mal eine Frau. Mit grosser Spannung wurde die Abstimmung über die Änderung des Vereinsnamens erwartet. Mit grossem Mehr wurde schliesslich ein Vorschlag aus dem Plenum angenommen. Der BNW heisst neu:

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Sektion Nordwestschweiz.

Christian Heim



WILLY FURRER
ist vom Amt als Kassier und aus dem Sektionsvorstand zurückgetreten



GUIDO BRIANTI
schon lange als Präsident in Pflicht, nunmehr offiziell gewählt



EMIL MATTER
Rücktritt nach langjähriger Vorstandstätigkeit

DEM EIGENEN STUHL DIE BEINE ABGESÄGT? Die Generalversammlung einer kleineren Baugenossenschaft hat kürzlich einen Kredit zur Renovation ihres Liegenschaftenbestandes mit einem Verhältnis von etwa 2 zu 3 Stimmen abgelehnt. Laut einer Pressemitteilung wehrten sich die – vorwiegend älteren – Gegner insbesondere gegen die geplante Erneuerung der Heizungsanlage. Insgesamt hätte die Renovation für die RFH zu Mietzinserhöhungen von etwa 50 Prozent geführt. In der Folge ist der Vorstand, der nach eigenen Angaben eine langfristige Werterhaltung der Bausubstanz vor Augen hatte, geschlossen zurückgetreten.

Die Geschichte ist hier sehr gerafft wiedergegeben. Nuancen und Details fehlen. Trotzdem zeigt das Beispiel exemplarisch ein Problem auf, das in manchen Baugenossenschaften steckt: Der Verlust der Verantwortlichkeit für die Zukunft, oder anders ausgedrückt die Reduktion der genossenschaftlichen Ziele auf die eigenen materiellen Vorteile. Eine massvolle und begründete Erneuerung der Bausubstanz zu verhindern und damit den Bestand von Wohnraum zu gefährden, ist nicht zu verantworten.

«RANDBEDINGUNGEN» ODER ZWANGSJACKE FÜR INVESTOREN? Ob es ein Pannendreieck oder Viereck gebe, wurde unversehens zur Kernfrage an einer Podiumsdiskussion zum Wohnungsmarkt, die kürzlich in Zürich stattfand. Über drei entscheidende Rahmenbedingungen für Investoren bestand immerhin Einigkeit: Angebot an Bauland, Baupreise und Finanzierungskosten. Alle drei Faktoren verloren in jüngster Zeit an Gewicht. Dafür belaste die Furcht vor Verlust von Arbeitsplätzen und Rezession die Investitionsfreude im Wohnungsbau, stellte Jürg Müller, Direktor der Spaltenstein Immobilien Zürich, fest. Das Vertrauen in die Zukunft werde aber auch durch die Ver-

schärfung im Mietrecht beeinträchtigt, fand Toni Bächler, Vizepräsident des SVIT. Anita Thanei vom Mieterverband wehrte sich gegen diesen Versuch, aus dem Pannendreieck ein Viereck zu machen und dem Mietrecht derartiges Gewicht zu geben.

Anlass zum Podiumsgespräch war die Studie «Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs-Immobilienmarkt», erstellt im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Koautor Peter Farago vom IPSO-Institut stellte sie kurz vor. Sie ergab unter anderem, dass die Investoren, wenn auch ohne grossen Eifer, die Marktmiete befürworten. Mit Nachdruck würden sie dagegen flankierende Massnahmen, wie etwa ein Wohngeld zugunsten Einkommensschwacher, ablehnen. Aus der Zuhörerschaft wurde deutlich eine Deregulierung des Wohnungsbaus und der Vermietung gefordert. Dass aber einzelne konkrete Schritte ganz verschieden beurteilt werden, zeigte eine kurze Auseinandersetzung zwischen dem St. Galler Stadtplaner Fritz Schumacher und Andreas Nyffeler, Leiter des Bereichs Liegenschaften der Ciba-Geigy. Was bedeutet das eigentlich, «einfachere Planungsverfahren»? Weder dazu noch zu anderen Anliegen konnte das von Weltwoche-Redaktorin Rita Flubacher geleitete Gespräch genügend in die Tiefe gehen.

Es waren – mit Ausnahme Schumachers – wahrscheinlich doch zu verschiedenen gelagerte Interessen vertreten, so dass oft in Schwarzweissmalerei und geläufigen Statements gemacht wurde. Das vom stellvertretenden BWO-Direktor Peter Gurtner gesteckte Tagungsziel, den Einfluss von Rahmenbedingungen gegenüber jenem des Marktes abzuwägen, wurde deshalb nicht ganz erreicht. Dennoch konnte Peter Gurtner zum Schluss auf zwei Bereiche hinweisen, die Raum für Kompromisse lassen, nämlich die Glättung des Mietrechts und das Vorkaufsrecht für Mieter.

		ENERGietechnik sanitar – heizung		
				planung, beratung installation, service
ROBERT BADER AG · HEIZUNG – SANITÄR 8037 Zürich · Rebbergstrasse 30 · Telefon 01/27120 40/27143 20				

FAMILIENHEIM-GENOSSENSCHAFT ZÜRICH



QUARTIERKOMPOSTIERUNG IN FRIESENBERG Die Kompostierung von organischen Abfällen hat in jüngster Zeit sehr an Bedeutung gewonnen. Das Abfuhrwesen der Stadt Zürich (AWZ), welches zurzeit in der ganzen Stadt weit über 300 Gemeinschafts-Kompostieranlagen registriert hat, spricht von einem wahren Boom.

Auch für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften kann oder muss es eine Herausforderung sein, dieses unbestrittene Bedürfnis ernst zu nehmen und nach geeigneten Standorten und Lösungen für Gemeinschafts-Kompostieranlagen zu suchen. In der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) werden zurzeit

große Anstrengungen unternommen, um die notwendige Infrastruktur für die gemeinschaftliche Kompostierung von organischen Abfällen in Mehrfamilienhaussiedlungen bereitzustellen. So konnte kürzlich eine solche Anlage eröffnet werden. Weitere Anlagen in anderen Siedlungen sind geplant.

Bei der eröffneten Anlage handelt es sich um ein platzsparendes Decotherm-Bausatz-Modell. Eine von Gartenarchitekt Walter Frischknecht entworfene Platzgestaltung wirkt sehr ansprechend und sorgt dafür, dass sich die Anlage harmonisch in die Umgebung der zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusergruppe einfügt. Gemeinschafts-Kompo-

stieranlagen sind nicht zuletzt ein Treffpunkt für ungezwungene Begegnungen im Quartier. Deshalb wurde der Aufwand nicht gescheut, um auch den ästhetischen Gesichtspunkten zu genügen. Der ganze Platz ist mit Platten belegt und mit einer immergrünen Hecke umgeben, was der Anlage im Gesamtzusammenhang fast ein wenig den Charakter einer «Stube in der Landschaft» verleiht. Die Anlage wird von einer Gruppe motivierter Mieterrinnen und Mieter fachgerecht betreut, ohne deren Idealismus das Vorhaben nicht zustande gekommen wäre, betonte Urs Siegfried, Adjunkt der Genossenschaft, bei seiner Eröffnungsrede.

Das Bild beweist, dass eine Kompostieranlage durchaus harmonisch ins Siedlungsbild eingebettet werden kann.

FOTO: URS SIEGFRIED

WEITERBILDUNG MIT DEM SVW. Konflikte zwischen MieterInnen, zwischen Hauswart und MieterInnen, Verwaltung und Vorstand und so weiter – wer kennt sie nicht, und wer wäre nicht froh, möglichst wenig damit zu tun zu haben?

Ein eintägiger Kurs, der am 26. August 1993 in Zürich stattfinden wird, will Menschen befähigen, ihre Konflikte mit andern in eigener Verantwortung und unkonventionell zu lösen. Er zeigt den Vermittelnden Wege auf, wie sie in der Konfliktregelung helfen können, ohne dabei die Rolle des Schiedsrichters übernehmen zu müssen.

Kursort ist die Informationsstelle des Zürcher Sozialwesens. Die Kurskosten betragen Fr. 250.– (inkl. Mittagessen). Weitere Auskünfte erteilt Ihnen auf der Geschäftsstelle des SVW Béatrice Tschudi Bucheggstrasse 109 8057 Zürich Telefon 01 / 362 42 40.

CEMFOR

Die hinterlüftete Fassade
ZZ Ziegeleien Werk Isthofen Tel. 072 44 11 11