

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 68 (1993)
Heft: 7-8

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: 22.01.2026

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

In der SVW-
Rechtsecke
werden
regelmässig
Fälle von
allgemeinem
Interesse
aus der Be-
ratungstätig-
keit von
lic. iur.

Barbara Truog
vorgestellt.

Für Ihre eige-
nen juristi-
schen Pro-
bleme bitten
wir um
schriftliche
Anfrage an:

SVW,
BARBARA TRUOG,
RECHTSECKE,
BUCHEGG-
STRASSE 109,
8057 ZÜRICH

Unser juri-
stisches
Beratungs-
telefon ist
besetzt:
Di 10.30–
11.30 Uhr
Fr 10.30–
12.00 Uhr
Telefon
01 362 42 40

RÜCKBEHALT VON HYPOTHEKARZINSENKUNGEN Der Vorstand einer Baugenossenschaft sieht sich mit dem Antrag eines Mitglieds konfrontiert, die Hypothekarzinssenkung nicht an die Mieter und Mieterinnen weiterzugeben, sondern diesen Betrag für Renovationen zurückzustellen. Der

Mietzinsreserven verrechnet werden. Ein Herabsetzungsanspruch besteht auch dann nicht oder nur zum Teil, wenn die vorausgegangenen Hypothekarzinserhöhungen nicht oder nur teilweise weitergegeben wurden. Die Verrechnungsgründe entsprechen also den Begründungen für Mietzinserhöhungen.

aber nicht geändert worden. Folgende Argumente werden von den Befürwortern dieser Praxis vorgebracht:

- Die Mieter und Mieterinnen der Gegenwart würden so einerseits Leistungen, von denen sie selbst nicht profitieren können, finanzieren sowie andererseits Mietzinserleichterungen für die Mieter und Mieterinnen der Zukunft.
- Es besteht keine Kontrolle über die Verwendung der Gelder, d.h., der Vermieter könnte die so erwirtschafteten Erträge auch für andere als Erneuerungszwecke verwenden.

Diese Argumente mögen für private Mietverhältnisse stichhaltig sein; genossenschaftliche Mietverhältnisse werden aber in einem anderen ideellen, wirtschaftlichen und auch rechtlichen Umfeld abgeschlossen. Wie bereits im «das wohnen» Nr. 3/93 auf Seite 19 im Zusammenhang mit der Rechtmässigkeit eines Sozialzuschlags ausgeführt, kennt das Mietrecht keine Solidarität unter den Mietern. Solidarität gehört aber wesensmässig zur Genossenschaft. Im genossenschaftlichen Bereich ist es durchaus denkbar und legitim, dass die gegenwärtigen Mieter und Mieterinnen Leistungen für andere Mieter und Mieterinnen erbringen und mit einer Vorfianzierung die Mietzinslast einer zukünftigen Mietergeneration erleichtern helfen.

Auch das Argument der fehlenden Kontrolle über

RECHTSECKE

Vorstand möchte nun wissen, wie sich ein solches Vorgehen mit dem Mietrecht vertragen würde. Die Statuten sehen einen Erneuerungsfonds vor; bisher wurde er jedoch nicht geäufnet. Frühere Hypothekarzinsssteigerungen wurden immer weitergegeben. Nach Art. 13 Abs. 1 2. Satz VMWG müssen die Mietzins bei Hypothekarzinssenkungen herabgesetzt werden oder aber die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen verrechnet werden. Das Mietrecht sieht also eine Verrechnungsmöglichkeit vor. Obwohl nicht ausdrücklich in der Verordnung erwähnt, dürfen weitere, den Mietzins beeinflussende und seit der letzten Mietzinsanpassung nicht berücksichtigte Faktoren verrechnet werden. Dies sind außer den Kostensteigerungen eine Teuerungsanpassung sowie der wertvermehrnde Teil einer Investition. Ferner können im Mietvertrag oder bei der letzten Mietzinserhöhung angebrachte Vorbehalte bezüglich nicht ausgeschöpf-

Aus der Sicht des Mietrechts müsste ein Rückbehalt der Ersparnis also mit Kostensteigerungen, einer früher nicht weitergegebenen Hypothekarzinserhöhung oder mit den anderen aufgeführten Fakten begründet werden. Es versteht sich von selbst, dass die dem Rückbehalt der Ersparnis zugrunde liegenden Tatissen im Streitfall belegt werden müssen. Wurden, wie im vorliegenden Fall, sämtliche Hypothekarzinserhöhungen weitergegeben und können auch keine Kostensteigerungen usw. als Verrechnungsgrund angeführt werden, müsste der Rückbehalt mit einer Einlage in den Erneuerungsfonds begründet werden, was ja dem Antrag und der Wahrheit entspricht.

Die Rechtsprechung zum Mietrecht berücksichtigt Rückstellungen für Renovationen bei der Beurteilung der Angemessenheit eines Mietzinses anlässlich der Überprüfung einer Mietzinserhöhung nicht. Diese Gerichtspraxis wird zwar von verschiedenen Autoren heftig kritisiert, ist bis jetzt

FORTSETZUNG AUF SEITE 27

die Verwendung der Gelder sticht im Falle genossenschaftlicher Mietverhältnisse nicht. In der Regel sehen die Statuten einer Genossenschaft die Äufnung eines Erneuerungsfonds vor. Bei Genossenschaften, die von der öffentlichen Hand unterstützt werden, ist die Pflicht zur Äufnung eines Erneuerungsfonds zusätzlich durch die Gesetze und Verordnungen gegeben, aufgrund derer die öffentliche Hilfe gewährt wird oder wurde. Im Unterschied zum privaten Vermieter, dessen Buchhaltung und Mittelverwendung niemand kontrolliert, muss die Verwaltung einer Genossenschaft Rechenschaft über ihre Geschäftsführung und die Verwendung der Gelder ablegen und dies zudem gegenüber dem selben Personenkreis, von dem die Gelder stammen. Mit der Annahme resp. Zurückweisung der Jahresrechnung und der Absegnung des Budgets einerseits hat die Gesamtheit der Mieter/Genosschafter die Möglichkeit, eine Kontrolle über die Verwendung der Mittel auszuüben. Hinzu kommt, dass jedes Mitglied eine Anfechtungsklage bezüglich der Beschlüsse der Generalversammlung und eine Verantwortlichkeitsklage gegenüber dem Vorstand beim Richter einreichen kann.

Artikel 269a OR zählt die Erhöhungsgründe, die die Vermutung kreieren, dass der Mietzins nicht missbräuchlich ist, nicht abschliessend auf. Dies ergibt sich aus dem Gebrauch des Wortes «insbesondere», mit

welchem die Aufzählung beginnt. Es ist also durchaus denkbar, dass im Streitfall eine durch Genossenschaftsrecht begründete Mietzinserhöhung durchgesetzt werden kann. Die Cour de justice civile von Genf hat in einem Urteil vom 3.6. 1991 (in mp 1/92 veröffentlicht), das vom Bundesgericht am 27. Mai 1992 (BGE 118 II 592ff.) bestätigt wurde, ausser dem Mietrecht auch genossenschaftsrechtliche Aspekte berücksichtigt, die zur Ungültigerklärung einer Kündigung führten. Es ist nicht einzusehen, weshalb nicht auch im Bereich der Mietzinserhöhungen genossenschaftsrechtliche Erwägungen Platz haben sollten. Der in den Statuten vorgesehene Erneuerungsfonds wurde bisher nicht geäuftnet. Es wäre deshalb durchaus im Sinne einer guten und verantwortungsvollen Geschäftsführung, Rücklagen für spätere Erneuerungen zu machen. Besonders zu beachten ist in diesem Zusammenhang, wie hoch steuerfrei eingelegt werden kann. In allen Kantonen sind die Einlagen in den Erneuerungsfonds bis zu einem gewissen Betrag steuerfrei. Sollte der durch den Rückbehalt der Hypothekarzinssenkung erreichte Betrag den steuerfreien Wert übersteigen, wäre es allerdings wiederum sinnvoll, die Mieten teilweise zu senken.

DIE MORAL VON DER GESCHICHTE... oder im nachhinein ist man immer klüger! Angesichts der gespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und der aufgeheizten Atmosphäre zwischen Miatern und Mieterinnen einerseits und den Liegenschaftenverwaltungen andererseits ist jede Verwaltung gut beraten, frühzeitig und immer gut über ihre Vorhaben zu informieren. Dies bewährte sich im Falle der in den Medien ausführlich besprochenen Hypothekarzinssenkungen von neuem. Jene Liegenschaftenverwaltungen, die ihre Vertragspartner und -partnerinnen frühzeitig darüber informierten, in welchem Umfang und auf welchen Zeitpunkt mit einer Mietzinssenkung zu rechnen ist, wurden nicht mit zahllosen Begehren zur Mietzinsreduktion überschüttet. Kluge Verwaltungen haben frühzeitig – die Wiederholung ist Absicht –, ausführlich und schriftlich mitgeteilt, aus welchen Gründen die Mietzinsen nicht oder nur teilweise gesenkt werden können. Die Erfahrung und die zahlreichen Anrufe der vergangenen Tage haben gezeigt, dass auch Genossenschaftsverwaltungen nicht mehr damit rechnen dürfen, dass alle Genosschafter und Mieter von Genossenschaftswohnungen selbstverständlich davon ausgehen, dass ihre Wohnungen nach bestem Wissen und Gewissen verwaltet werden und sie automatisch in den Genuss von Mietzinsreduktionen kommen, wenn dies

die Rechnung der Genossenschaft erlaubt. Ange-sichts der Polarisierung der Haltungen in diesem Bereich und der politischen Brisanz des Themas waren alle Genossenschaftsvorstände gut beraten, die sich frühzeitig dem Thema Mietzinsreduktion gewidmet, eventuell eine zusätzliche Vorstandssitzung eingeschoben und ihre Mitglieder schriftlich informiert haben. Es genügt offensichtlich nicht, eine entsprechende Mitteilung an der Generalversammlung zu machen. Wir möchten deshalb dazu ermuntern, bei brisanten und in der breiten Öffentlichkeit aufgenommenen Themen die zusätzliche Arbeit nicht zu scheuen und die Mitglieder der Genossenschaften über die Haltung und das Vorgehen des Vorstandes zu informieren. Auch wir möchten in Zukunft wenn immer möglich unseren Mitgliedern rechtzeitig einen entsprechenden Hinweis geben. Erfreulich wäre es allerdings, wenn alle Mieter und Mieterinnen von Genossenschaftswohnungen und eine breitere Öffentlichkeit zur Kenntnis nehmen würden, dass die Verwaltung von Genossenschaftswohnungen verschiedene mietzinswirksame Faktoren zu berücksichtigen hat. Die Höhe des Hypothekarzinssatzes ist nur einer davon.

BARBARA TRUOG

Messstation	April 1992	April 1993
Samedan	580	523
Schaffhausen	317	217
Güttingen	339	227
St. Gallen	373	265
Tänikon	355	246
Kloten	322	222
Zürich	331	230
Wädenswil	335	229
Glarus	342	241
Chur-Ems	310	241
Davos	558	507
Basel	281	191
Bern	326	238
Wynau	324	239
Buchs-Suhr	313	222
Interlaken	329	251
Luzern	309	218
Altdorf	318	220

**GRÜNDUNG SEKTION TESSIN**

V.l.n.r.: Sektionspräsident Renzo Ambrosetti, Präsident der Locacasa Ticino, SVW-Geschäftsführer Dr. Fritz Nigg, Dr. Angelo Grasso, Präsident der Genossenschaftssektion des CECODHAS, Mauro Bianchi, Direktor, Rechtsanwalt Giuliano Pozzoli, Vizepräsident der Logis Suisse (Ticino) SA, und Sergio Ponzio, VR-Präsident der gemeinnützigen Immobiliare Insula SA, Bellinzona. Die neue Regionalstelle Tessin wird betreut durch Mauro Bianchi und Eliana Magnoni.

AUS DEN SEKTIONEN

Messstation	Mai 1992	Mai 1993
Samedan	380	376
Schaffhausen	59	37
Güttingen	66	37
St. Gallen	95	139
Tänikon	88	84
Kloten	60	46
Zürich	63	57
Wädenswil	52	38
Glarus	51	37
Chur-Ems	37	20
Davos	361	338
Basel	49	39
Bern	80	65
Wynau	62	63
Buchs-Suhr	51	37
Interlaken	78	83
Luzern	49	21
Altdorf	49	22

DIE HEIZGRADTAGZAHLEN

Anwendung: Der Energieverbrauch eines bestimmten Zeitraumes wird durch die entsprechenden Heizgradtagzahlen geteilt. Weicht die ermittelte Zahl um mehr als 10 % von derjenigen 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.

TICINO

ASA steht für Associazione Svizzera per l'Abitazione, die italienische Bezeichnung des SVW. Im Juni wurde die Tessiner Sektion in Breganzona offiziell gegründet. Die Initianten – im Bild – erhielten Sukkurs vom SVW und vom europäischen Verband CECODHAS. Der SVW ist damit flächendeckend über die ganze Schweiz in Sektionen organisiert und echt dreisprachig.

BERN

Beachtliche Pionierleistungen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wurden in Olten schon vor dem 1. Weltkrieg erbracht. Josef Fuchs, Bausekretär von Olten, präsentierte darüber an der Generalversammlung der Sektion Bern des SVW eine Anzahl Dias. Sektionspräsident Paul O. Fraefel brachte die ordentlichen Traktanden rasch über die Bühne. So blieb genügend Zeit für die zur Tradition

**prompt
preiswert
zuverlässig**

**Ausserdorfstrasse 24
8052 Zürich
Telefon 3013434 / 3011075**

**fröhlich
sanitär ag**

Über 100 Jahre Erfahrung im Gas- und Wasserfach. Um- und Neubauten, Küchen- und Bäderrenovationen, Reparatur-Schnellservice, Gasapparate, Expertisen, Technisches Büro. Eidg. dipl. in Planung und Ausführung

gewordene Tour d'horizon prominenter Gäste.

Im Kanton Bern ist erstmals eine kantonale Anschlussregelung an das WEG in Kraft. Bemerkenswert ist, dass die kantonale Hilfe auch dann gewährt werden kann, wenn eine Gemeinde nicht mitmacht. Die kantonalen Vorschriften gehen etwas weniger weit als jene des WEG. Dafür ist es möglich, einen Teil der Wohnungen ausschliesslich mit WEG zu verbilligen und einen weiteren in Kombination WEG-Kanton. FN

DIES & DAS

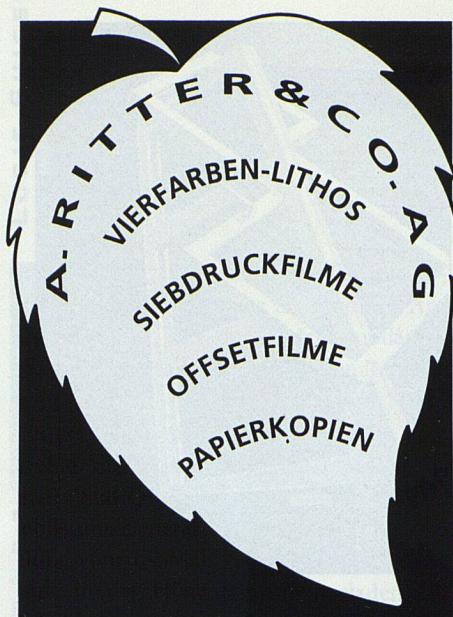
ZUSTIMMUNG ZU EINER VERDICHTETEN WOHNÜBERBAUUNG

Die 230 Teilnehmer/innen der GV der BG Sonnengarten in Zürich stimmten einem wegweisenden Planungsvorhaben zu. Zur Diskussion stand ein Projekt zur Sanierung von 54 Einfamilienhäusern aus dem Jahre 1948. Vor einem Jahr noch lehnte die GV einen entsprechenden Projektierungskredit ab, womit dem Vorstand einstweilen die Hände gebunden blieben. In der Folge entschloss er sich, ein frei gewordenes Einfamilienhaus vorzeitig als Musterhaus zu sanieren. In Zusammenarbeit mit fünf Bewohnern der Siedlung wurde das Konzept des Vorstandes überarbeitet. Die Abrechnung zeigte, dass mit Kosten von rund 260 000 Franken pro Haus zu rechnen wäre. Daraus resultierte ein Mietzins

nach der Sanierung von etwa 2400 Franken, was für den Vorstand unverantwortlich erschien. Der GV wurden daher drei Varianten zur Abstimmung unterbreitet: 1. Sanierung gemäss Musterhaus, 2. Projektierung eines Teilneubaus, 3. Ausführung der absolut notwendigen Reparaturen. Der Vorstand schlug mehrheitlich die Variante 3 vor, wurde aber überraschend von der GV beauftragt, ein Projekt für einen Teilneubau (Variante 2) erarbeiten zu lassen. Dieser Entscheid zeugt von einem mutigen und in die Zukunft weisenden Geist, denn mit einem Neubau könnten rund 50 zusätzliche Familienwohnungen auf günstigem Land erstellt werden. RUP/BU

10 NEUE WOHNUNGEN DANK GÜNSTIGEM BAURECHT Einstimmig hat die GV der WBG Spiez für Alters- und Familienwohnungen beschlossen, ein Neubauprojekt in der «Hofachern» in Angriff zu nehmen. In verdankenswerter Weise hat die Gemeinde Spiez eine Parzelle zu einem sehr vernünftigen Baurechtszins zur Verfügung gestellt. In einer ersten Etappe sollen 10 Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus erstellt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt will die WBG Spiez ein zweites Gebäude erstellen. Nach einer längeren Phase, wo aus Mangel an Bauland keine neuen Wohnungen realisiert werden konnten, bedeutet dieses Projekt einen weiteren Schritt vorwärts. FGS/BU

B A U G E N O S S E N - SCHAFT SÜD-OST ERÖFFNET SPENDENAKTION! Aus Anlass ihres 50jährigen Bestehens hat die Baugenossenschaft Süd-Ost an ihrer Jubiläums-Generalversammlung vom 15. Mai eine Spende in der Höhe von 10 000 Franken gutgeheissen. Die eine Hälfte davon wird zur Unterstützung quartiereigener Institutionen eingesetzt. Die andere Hälfte fliesst – als allererste Spende – auf das Konto der Jubiläumsaktion, die der SVW zu seinem 75jährigen Bestehen eingeleitet hat und mit der verschiedene Wohnbauprogramme in der Dritten Welt gefördert werden sollen. An der Festveranstaltung im Hotel International in Zürich wurden die Verdienste der Baugenossenschaft Süd-Ost von verschiedenen Gratulanten gewürdigt – allen voran von Stadtrat Ruedi Aeschbacher. Er forderte die Genossenschaft auf, ihren bisherigen Kurs beizubehalten und weiterhin eine Baugenossenschaft zu bleiben, «auf die man bauen kann». Der Gemeindepräsident von Hedingen, Ernst Jud, beglückwünschte die Süd-Ost ebenfalls zu ihrem Jubiläum und begrüsste gleichzeitig die Bewohner/-innen der jüngsten Genossenschaftssiedlung als neue Mitbürger/-innen von Hedingen. Christian Caduff, Leiter des Kantonalen Amtes für Wohnbauförderung, und Hans Brenner, Präsident des Quartiervereins von Zürich-Affoltern überbrachten gute Wünsche. BT



A.RITTER & CO. AG, GLASMALERGASSE 5, 8026 ZÜRICH
TEL. 01 / 242 50 38 FAX 01 / 291 02 91

- Fassadenverputze
- Risanierungen
- Fassadenisolierungen
- Deckenisolierungen
- Vorgehängte Fassaden
- Betonsanierungen
- Sand- und Wasserstrahlen

Zum Thema
Planen und Bauen:

**Die Zukunft der
Erde mitgestalten
braucht Mut, Ideen
und Verantwortung.**

**Wir übernehmen
unseren Teil.**



Volketswil
Olten
Lausanne
DECCO AG
Das Haus der Häuser.



RENÉ GAY
Gesetzesflut und Verzögerungen erhöhen die Wohnkosten



PETER GURTNER
Vergleich mit Deutschland ergibt Sparpotential von 29%



ROMAN TRUOG
Parlament und Bundesrat sollen Steuergesetz ändern



Fritz Nigg
Interview mit der Tagesschau
BILD TV DRS



ROLF ENGLER
Erfolg mit einer Motion im Nationalrat

gemäss der Studie ein Total quantifizierbarer Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz von 29%. Der Steuerjurist Roman Truog zeigte in seinem Referat, wie sich die Haltung der Steuerbehörden gegenüber den Wohnbaugenossenschaften verändert hat. Die für die Baugenossenschaften dramatischen Folgen des neuen Gesetzes über die direkte Bundessteuer (Eigenkapital in der Höhe von 33% der Aktiven versteuern) scheinen aber vorerst abgewendet: National- und Ständerat verabschiedeten in der Sommersession Motionen, die eine entsprechende Änderung des 1995 in Kraft tretenden Gesetzes verlangen. Einer der Motionäre, der am Verbandstag anwesende Nationalrat Rolf Engler, erhielt als Dank für seinen Vorstoss im Parlament Blumen. Verschiedene Medien gingen in ihrer ausführlichen Berichterstattung über den Verbandstag auf das Problem ein und erwähnten auch die von der Verbandsleitung verabschiedete Eingabe in dieser Sache an den Bundesrat. Fritz Nigg, der Geschäftsführer des SVW, hatte in einem Interview für die Tagesschau von TV DRS zusätzlich Gelegenheit, über das Steuerproblem zu informieren.

ZU



Fritz Leuenberger
Positiver Jahresabschluss der Logis Suisse SA



RUDOLF STRAHM
Präs. des Mieter/-innenverbandes an der GV der Logis Suisse

Die diesjährige GV der Logis Suisse SA fand aus Anlass des 20-Jahr-Jubiläums in einem grösseren Rahmen in Luzern statt. Am Nachmittag wurde neben den statutarischen Geschäften zu einer Podiumsdiskussion mit namhaften Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik eingeladen. Einigkeit zeigte sich in der Meinung, dass günstiger gebaut werden müsse. Über die Mittel und Wege dahin schieden sich die Geister allerdings. Immerhin wurde nicht bestritten, dass auf verschiedenen Ebenen Ansätze bekannt wären und diese lediglich konsequent genutzt werden müssten. Fritz Leuenberger, Präsident des Verwaltungsrates, umriss in seiner Begrüssung die Zielsetzungen der Logis: «Gerade Zeiten scheinbarer Orientierungslosigkeit erfordern langfristig gültige Strategien. Die Logis Suisse SA verdient ihre Existenzberechtigung in Zukunft nur, wenn sie weiterhin versucht, die Vision ihrer Gründer zu verwirklichen. Das heisst, dass einerseits ihre Tätigkeit auch künftig am gültigen Leitbild zu messen ist und andererseits ökonomische Grundgesetze gelten, ohne deswegen die Prinzipien der Gemeinnützigkeit zu vernachlässigen.»

BU

SANITÄR

HOTZ AG HEIZUNG

HOTZ AG Sanitär • Heizung Vulkanstrasse 122 CH-8048 Zürich Tel. 01/432 32 12 Fax 01/432 33 88