

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 70 (1995)  
**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:** 21.02.2026

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

## Auf dem Holzweg

Gegen die Mehrwertsteuerverordnung selber ist aus Sicht der Baugenossenschaften eigentlich nichts einzubinden. Doch mit der praktischen Umsetzung befindet sich die Eidgenössische Steuerverwaltung (EStV) offensichtlich auf dem Holzweg, wie der nebenstehende Artikel zeigt. Mittlerweile haben sich 10 grössere Schweizer Unternehmen zusammengefunden, um gegen diese Praxis einen eigentlichen Pilotprozess durchzuführen. Der SVW hat sich diesem Vorhaben angeschlossen und unterstützt es auch aktiv. Er überlässt es jedoch weiterhin der Entscheidung seiner Mitglieder, ob sie die Steuer entrichten wollen oder nicht. Vor dem Hintergrund der unklaren Rechtslage lässt sich wohl beides vertreten. Eine Genossenschaft, die nicht sicher ist, ob sie von der EStV die richtige Auskunft bekommen hat, sollte sich unbedingt an den Rechtsdienst des SVW wenden. Wir bieten auch Hilfestellung beim Formulieren von Anfragen und Einsprüchen. Ausserdem sind wir froh um die Mitteilung von Erfahrungen, welche in diesem Zusammenhang gemacht wurden.

Unsere Adresse:  
Schweiz. Verband für Wohnungswesen, Rechtsdienst,  
Bucheggstrasse 109  
8057 Zürich  
Tel. 01/362 42 40  
Fax 01/362 69 71

## Steuerdeklaration als Glücksspiel

Auch fünf Monate nach Inkrafttreten der Mehrwertsteuerverordnung hat die Konfusion rund um Besteuerung der Hauswarttätigkeit als Eigenverbrauch nicht abgenommen. Im Gegenteil. Die Eidgenössische Steuerverwaltung (EStV) trägt mit einer ausgesprochen widersprüchlichen Praxis massgeblich zur allgemeinen Verunsicherung bei. So wurde zum Beispiel eine Baugenossenschaft nicht nur für ihre vollamtlichen, sondern auch für ihre nebenamtlichen Hauswarte, die ausschliesslich Umgebungs- und Reinigungsarbeiten ausführen, zur Steuer verknurrt. Mehr Glück hatte eine andere Genossenschaft, die bei der EStV anfragte, ob sie für ihre nebenamtlichen Hauswarte, welche für allgemeine Kontroll- und Reinigungsarbeiten, Räsenmähen und Heizungsbetreuung zusammen über 100 000 Franken erhalten, Mehrwertsteuer abliefern müsse. Sie erhielt nämlich den knappen Bescheid, die Steuerpflicht sei aufgrund der gemachten Angaben «zur Zeit nicht gegeben». Diese widersprüchlichen Auskünfte zeigen, dass man in Bern nach dem Erlass der umstrittenen Bestimmungen über die Hauswartbesteuerung nicht einmal in der Lage ist, diese nun wenigstens konsequent anzuwenden.

Die Steuerexperten bezeichnen die Besteuerung der Hauswarttätigkeit als Eigenverbrauch mit Recht als systemfremd und fragwürdig. In der neusten Ausgabe der Monatszeitschrift «Der Schweizer Treuhänder» wird sogar offen zum Verzicht auf diese Art der Besteuerung aufgerufen. Dass dies möglich ist, hat die EStV im Bereich der Gemeinwesen bewiesen, wo die Hauswartsleistungen «aus Gründen der Prakti-

kabilität» nicht besteuert werden! Auch der SVW setzt sich für die Abschaffung dieser Praxis ein.

Von der Steuerverwaltung wäre nun aber wenigstens zu erwarten, dass sie die für die Beurteilung der Steuerpflicht aufgestellten Kriterien konsequent und in allen Fällen gleich beachtet. Auch davon kann zurzeit aber nicht die Rede sein. Schriftliche und telefonische Auskünfte der EStV fallen je nach Berater völlig gegensätzlich aus. Rechtsunsicherheit und Ungleichbehandlung der Steuerpflichtigen sind die leidigen Folgen. Man muss sich im heutigen Zeitpunkt ernsthaft fragen, wie vom einzelnen Steuerpflichtigen eine korrekte Selbstdeklaration erwartet werden kann, wenn sich nicht einmal die Verwaltungsprofis auf eine einheitliche korrekte Lösung einigen können. Richtig ist: Auf die Haupt- oder Nebenamtlichkeit des Hauswartes

kommt es tatsächlich nicht an. Wenn die Genossenschaft Sozialleistungen für die jeweiligen Arbeiten abrechnet, wozu es nicht unbedingt einen Arbeitsvertrag braucht, liegt Eigenverbrauch vor, und es besteht grundsätzlich die Steuerpflicht. Entscheidend ist nun aber, ob die entsprechenden Arbeiten am Bauwerk ausgeführt werden oder nicht. Für Hauswarte, die ausschliesslich Umgebungsarbeiten sowie Reinigungs- und Kontrollarbeiten ausserhalb der Bauwerke vornehmen, trifft dies mit Sicherheit nicht zu. Diese Arbeiten sind nicht Eigenverbrauch im Sinne der Mehrwertsteuerverordnung und deshalb nicht steuerpflichtig. Ebenfalls kein Eigenverbrauch liegt vor, wenn der Hauswart – was relativ selten der Fall sein dürfte – selbständigerwerbend ist und der Genossenschaft für seine Aufwendungen Rechnung stellt. Als Selbständigerwerbender ist er in diesem Fall aber selber steuerpflichtig.

Dauer-  
brenner  
Mehrwert-  
steuer

Fortsetzung auf Seite 29

Fortsetzung von Seite 27

## **«Der steuerbare Umsatz»**

In der März-Ausgabe des «wohnen» haben wir über die Mehrwertsteuer im Zusammenhang mit der Hauswartstätigkeit informiert. Nachträglich wurden wir darauf aufmerksam gemacht, dass sich bei der Berechnung des für die Steuerberechnung massgebenden Betrages ein Fehler eingeschlichen hat, der korrigiert sein will:

Bekanntlich zählen zum massgebenden Beitrag für die Berechnung der Eigenverbrauchssteuer der Bruttolohn und sämtliche Lohnnebenkosten, der Einstandspreis des verwendeten Materials sowie 10% dieser Beiträge. Es stellt sich nun die Frage, welches verwendete Material in diese Rechnung einbezogen werden muss. Die Weisungen der Steuerverwaltung zur Verbuchung der Mehrwertsteuer unterscheiden bei Gegenständen in

- Materialaufwand (direkt verrechenbarer Aufwand aus der Kontenklasse 3)
- übrigen Betriebsaufwand (Aufwand in der Kontenklasse 4)
- Investitionen (Kontenklasse 1)

Bei der Berechnung des steuerbaren Umsatzes ist mit «Material» regelmässig der direkt verrechenbare Materialaufwand gemeint, also dasjenige Material, welches der Genossenschaft von einem unabhängigen Dritten direkt in Rechnung gestellt werden könnte. Dazu zählen beispielsweise Dichtungen, Schläuche, Sicherungen, Glühbirnen, Wasserhähnen und Lampenschirme, nicht jedoch – wie im erwähnten Artikel fälschlicherweise behauptet – Putzmittel, Putzlappen, Wassereimer und Kehrichtsäcke. Diese Gegenstände sind vielmehr als übriger Betriebsaufwand zu verbuchen. Staubsauger und andere Maschinen sowie Werkzeuge sind selbstverständlich ebenfalls nicht direkt verrechenbarer Aufwand, sondern gehören zu den Investitionen. Es lohnt sich, diese Unterscheidung streng einzuhalten, weil ein Einbezug der Investitionen und des übrigen Betriebsaufwandes zu einer zu hohen Berechnungsgrundlage dieser an sich schon fragwürdigen Eigenverbrauchssteuer führen würde.

## SEKTIONEN

### **75 Jahre Sektion Bern**

Mit einer Schiffahrt auf dem Thunersee feierte die Sektion Bern des SVW ihr 75jähriges Bestehen. Bei prachtvollem Wetter erlebten rund 180 Genossenschafterinnen und Genossenschafter einen Sommerabend mit Musik, Buffet und Hochstimmung. An der von Sektionspräsident Paul O. Fraefel geleiteten Jubiläumsfeier hatten der Stadtpräsident von Thun, Hans-Ueli von Allmen, und Ruedi Muheim, Leiter der kantonalen Fachstelle für Wohnbauförderung, die Glückwünsche der Behörden überbracht. Das Bundesamt für Wohnungswesen war durch Vizedirektor Jacques Ribaux vertreten.

### **Neu: Sektion «Bern-Solothurn»**

Die solothurnischen Wohnbaugenossenschaften gehören traditionellerweise zur Sektion Bern des SVW. Mit Susanne Schmid stellen sie sogar deren Vizepräsidentin. Die Generalversammlung der Sektion hat jetzt beschlossen, dieser Tatsache durch eine Erweiterung des Namens Rechnung zu tragen und den Kanton Solothurn darin aufzuführen. Das Bundesamt für Wohnungswesen wird damit bei seinem Umzug nach Grenchen in einen Kanton verlegt, welcher zwar noch immer kein eigenes Gesetz zur Wohnbauförderung besitzt, der aber immerhin innerhalb des SVW klar situiert ist.

### **Nordwestschweiz: Regierungsrat H. M. Tschudi im Vorstand**

Nach seinem Rücktritt aus der Regierung des Kantons Basel-Stadt hat sich Karl Schnyder auch von seinem Mandat im Vorstand der Sektion Nordwestschweiz des SVW entlastet. Sektionspräsident Guido Brianti dankte ihm für die langjährige Mitarbeit und konnte als Nachfolger Regie-

rungsrat Hans Martin Tschudi, Justizdirektor des Kantons Basel-Stadt vorschlagen. Die Generalversammlung der Sektion folgte ihm einstimmig. Dann liess sie sich von Christian Felber, Direktor der Christoph Merian Stiftung Basel (CMS), über diese Stiftung und namentlich über ihre Zusammenarbeit mit den Bau- und Wohngenossenschaften orientieren. Die CMS hat immer wieder an Genossenschaften Land im Baurecht abgegeben. Ihre älteren Bauverträge werden schrittweise durch den Basler Partnerschaftsvertrag ersetzt.

### **Zürich:**

**Rolf Sibler folgt auf Ernst Müller**

Zwanzig Generalversammlungen hat Ernst Müller als Präsident der Sektion geleitet – weitere sechs Jahre gehörte er dem Vorstand in anderer Funktion an. Im Mai 1995 ist er von seinem Amt zurückgetreten. Mit Genugtuung darf er auf eine erfolgreiche Tätigkeit zurückblicken. Die Sektion Zürich ist in dieser Zeit beachtlich gewachsen: Heute zählen 190 Genossenschaften zu den Mitgliedern welche zusammen bald über 50 000 Wohnungen verfügen. Die Wachstumszahlen belegen – ganz im Gegensatz zum Bild der «alten Dame» –, dass die Genossenschaften ihre Aktivitäten keineswegs eingebüsst haben. Vertreter der Stadt und des Kantons Zürich gratulierten dem Demissionär zu seinem Wirken, und die Versammlung verabschiedete ihren langjährigen Präsidenten mit grossem Applaus. Ernst Müller wurde vom Vorstand einstimmig zum Ehrenmitglied der Sektion ernannt.



Rolf Sibler verabschiedet Ernst Müller.

Fortsetzung auf Seite 31

Fortsetzung von Seite 29

### Weichen gestellt für die Zukunft

Zum neuen Präsidenten der Sektion wurde einstimmig Rolf Sibler, Verwalter der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund gewählt. Rolf Sibler ist seit 1990 im Vorstand und seit zwei Jahren Vizepräsident. Auf Antrag der Wogeno Uster wurde Jean-Pierre Kuster neu in den Vorstand der Sektion gewählt. Alle übrigen Mitglieder des Vorstandes wurden unter Anerkennung der geleisteten Dienste bestätigt.

Die Sektion Zürich – die mitgliederstärkste Sektion im SVW – hat an der diesjährigen GV zukunftsweisende Beschlüsse gefasst. Mit sehr grossem Mehr wurde einer Beitragserhöhung zugestimmt, welche es der Sektion künftig erlauben wird, ein hauptamtliches Sekretariat zu führen. Auf diese Weise möchte die Sektion die zeitliche Erreichbarkeit erhöhen und die Voraussetzungen schaffen, um auf der wohnbaupolitischen Ebene aktiver auftreten zu können.

### EGW / HBG

### Günstigere Hypotheken dank HBG

Über «Vorteilhafte Hypotheken dank Verbürgung durch die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG» orientiert neu ein Merkblatt des SVW. Es gibt an, zu welchem Zweck die Bürgschaftsgenossenschaft HBG gemeinnützigen Bauträgern Bürgschaften gewährt, was die Voraussetzungen dafür sind, wie es mit den Kosten und der Rückbürgschaft des Bundes steht und schliesslich, wie Gesuchsteller vorzugehen haben. Das Merkblatt (Nr. 10) kann bei der Geschäftsstelle des SVW gratis bezogen werden sowie direkt bei der HBG-

Geschäftsstelle, Herrn Willy Wegmann, Vizedirektor, Zürcher Kantonalbank, Postfach, 8010 Zürich. Selbstverständlich sind hier auch alle weiteren Auskünfte erhältlich.

### EGW mit 5 1/8 %

Anfang Mai nahm die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW mit einer weiteren Obligationenanleihe 54 Millionen Franken auf. Diese Mittel, verzinslich zu 5 1/8 %, werden an insgesamt 28 Baugenossenschaften und weitere Wohnbauträger weitergegeben. Die effektiven Kosten für Zinsen sowie Gebühren und Abgaben belaufen sich für die Anleihensempfänger auf jährlich 5,4 Prozent. Die Laufzeit der Anleihe beträgt 10 Jahre; während dieser Zeit gilt demnach auch der günstige Zinssatz. Auskünfte im Zusammenhang mit den nächsten geplanten Anleihen erteilt das EGW-Sekretariat, Kirchgasse 9, 4603 Olten.

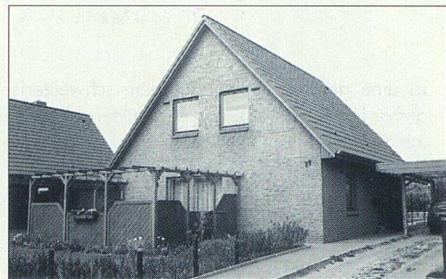
### Mühsamer Abschluss von EGW-Anleihen

An jeder Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW sind Dutzende von Baugenossenschaften beteiligt. Während offensichtlich das Interesse am zinsgünstigen Geld der Emissionszentrale gross ist, mangelt es da und dort am Verständnis für deren Funktionieren. Beim Abschluss einer Anleihe muss die Geschäftsstelle der EGW nämlich innert weniger Tage über hundert angemeldete Genossenschaften kontaktieren, um abzuklären, wer sich mit welchem Betrag beteiligen will. Da ist es dann zum Verzweifeln, wenn eine Genossenschaft fast nicht erreichbar ist oder wenn die endlich gefundene Person nicht selbstständig entscheiden kann. Die EGW-Leitung überlegt sich nun, sich im Hinblick auf solche Fälle von den Baugenossenschaften von vornherein gewisse Vollmachten geben zu lassen.

### AUSLAND

### Bau-Experimente einer Genossenschaft

Der Lübecker gemeinnützige Bauverein, eine Genossenschaft mit etwa 4500 Wohnungen, die von Johannes Thomsen geleitet wird, stellte am deutschen Genossenschaftskongress gleich drei besondere Bauwerkstypen vor: Umbau einer Kasernenanlage in 750 Wohnungen, Neubausiedlung mit vier von je einem Architektur-Team geplanten, speziell kostengünstigen Überbauungen sowie Einfamilienhäuser, die von den nachmaligen Käufern teilweise selbst aufgemauert und ausgestattet wurden. Wie manche andere in Deutschland, verwaltet auch die Lübecker Baugenossenschaft zusätzlich zum eigenen Bestand Wohnliegenschaften im städtischen Eigentum.



Ein selbst gebautes Eigenheim für wenig bemittelte Haushalte in Lübeck.



Die Schönheit des Einfachen illustriert diese Häuserzeile einer fast beendeten, genossenschaftlichen Wohnsiedlung des «Bauverein» in Lübeck.

Fortsetzung auf Seite 33

Fortsetzung von Seite 31

Für die Einfamilienhäuser stellte die Genossenschaft «Bauverein» das Land im Baurecht zur Verfügung und übernahm Vorfinanzierung, Planung und Bauleitung. 15,8% der gesamten Baukosten von DM 306 000 pro Haus sind Eigenleistung der Bewohnerinnen und Bewohner, die sogenannte Muskelhypothek. Die Häuser umfassen alle 4 Zimmer (103 m<sup>2</sup>). Sie wurden in Gruppen von je 7 Haushalten erstellt und innerhalb der Siebnergruppe anschliessend durch Verlosung zugeteilt und von der Genossenschaft verkauft.

Im Fall der Mehrfamilienhäuser konnte das Ziel, möglichst kostensparend zu bauen, ohne nennenswerte Abstriche an Wohnstandard, Umweltverträglichkeit und haustechnischer Ausrüstung erreicht werden. Die Baukosten (ohne Land) pro Quadratmeter Nettowohnfläche betragen ca. 1800 DM. Die Finanzierung erfolgte zu 22% mit Eigenmitteln der Genossenschaft, die vor Zeiten günstig erworbene Land einbrachte. 61% sind öffentliche Darlehen (Zinssatz 0,5%), weil es sich um sozialen Wohnungsbau handelt. Bankenmässig (zu rund 7,8%) mussten daher nur noch 17% der Baukosten finanziert werden.

### 1 + 1 = 3



Jürg Zulliger, «wohnen»-Redaktor, und Anita Rohrer, Assistentin in der Fondsverwaltung, haben nicht nur vor kurzem geheiratet, sondern freuen sich zusammen an ihrem Stammhalter Marc.  
Wir wünschen allen dreien viel Glück.

Redaktion und SVW-Team.

### HEIZGRADTAGZAHLEN

Messstation	Jan. – März 1994	Jan. – März 1995
Samedan	2395	2414
Schaffhausen	1580	1557
Güttingen	1606	1539
St. Gallen	1649	1639
Tänikon	1636	1613
Kloten	1563	1560
Zürich	1561	1544
Wadenswil	1590	1558
Glarus	1669	1661
Chur-Ems	1589	1572
Davos	2079	2159
Basel	1449	1404
Bern	1628	1578
Wynau	1632	1576
Buchs-Suhr	1569	1530
Interlaken	1688	1612
Luzern	1545	1493
Altdorf	1565	1516

Anwendung: Der Energieverbrauch eines bestimmten Zeitraumes wird durch die entsprechenden Heizgradtagzahlen geteilt. Weicht die ermittelte Zahl um mehr als 10 Prozent von denjenigen des Vorjahres ab, ist nach den Gründen zu suchen. Die Heizgradtagzahl ist die monatliche Summe der täglichen Differenzen zwischen Raumtemperatur (20 °C) und der Tagesmittelpunktstemperatur aller Heiztage (ab 12 °C).

### KURZ NOTIERT

#### Deutlicher Preisanstieg bei Mietwohnungen

Kaum sind die Unkenrufe über die Immobilienkrise verklungen, steigen auch schon die Preise der Mietwohnungen. Die vom Büro Wuest und Partner erhobene und in der NZZ publizierte Indexreihe von Verkaufsangeboten für Mietobjekte weist seit Anfang 1995 wieder deutlich in die Höhe. Bereits war von einem krassen Spekulationsfall zu hören. 60 vermietete Wohnungen, kürzlich für insgesamt rund 10 Millionen Franken verkauft, wechselten nach weniger als 4 Wochen schon wieder die Hand. Den in dieser Zeit erzielten Spekulationsgewinn bezeichnen Insider mit 1,35 Millionen Franken.

#### Baurechtsnehmer des Kantons Zürich, meldet Euch!

Die Liegenschaftenverwaltung des Kantons Zürich möchte neue Goldgruben erschliessen und glaubt, bei den Baurechtsnehmern fündig geworden zu sein. Bereits wurden dem SVW erste Versuche gemeldet, bei genossenschaftlichen Baurechtsnehmern die Baurechtszinsen massiv heraufzusetzen. Da erfahrungsgemäss nur in einem geschlossenen Vorgehen aller Baurechtsnehmer die Interessen der letztlich betroffenen Mieterinnen und Mieter gewahrt werden können, werden alle Genossenschaften, die vom Kanton Land im Baurecht erhalten haben, eingeladen, sich bei der Sektion Zürich des SVW zu melden (Triemlistrasse 185, 8047 Zürich, Telefon 462 06 33).

*Wenn meine Ablage stimmt, habe ich in gut 16 Jahren 104 Leitartikel für das «wohnen» verfasst: ein ganzes Buch. Inzwischen bin ich längst nicht mehr der einzige Mitarbeiter des Verbandes, der regelmäßig im «wohnen» zu Worte kommt. Darum soll der Leitartikel abgelöst werden durch einen etwas kürzeren und im Heft weiter hinten plazierten Text. Die Beiträge des Verbandes erscheinen in dieser Nummer des «wohnen» erstmals geschlossen als Heft im Heft. Es ist vorgesehen, so weiterzufahren. Den Aufpunkt soll jeweils ein Thema zum Schnittpunkt von Recht und Baugenossenschaft bilden. Dann folgen Kurzberichte. Als Abschluss ist ein Kommentar vorgesehen, der Nachfolger des bisherigen Leitartikels.*

*Die ersten Leitartikel erschienen mit der Begleitzeile «Was mich beschäftigt...». Was mich heute beschäftigt, ist die Frage, ob Wohnen billiger wird. Noch vor einigen Jahren hätte kein vernünftiger Mensch einen Gedanken an diese Frage verschwendet. Heute darf man sich fragen, ob denn nur beim Fleisch die Preise gedrückt werden oder nicht auch beim Wohnen.*

*Die Baulandpreise mussten vielerorts gesenkt werden, die Baukosten sind rückläufig, die Banken haben die Schätzwerte mancher Liegenschaften kräftig herabgesetzt. Neu erstellte Mietwohnungen können zu tieferen Mieten angeboten werden als solche aus den frühen neunziger Jahren. Jetzt zu bauen, kann durchaus klug sein. Es wird nicht unbedingt auf Halden gebaut, sondern was unvermietbar bleibt, sind die früher entstandenen Denkmäler des Teuren Bauens. Der Indexstand «Wohnungsmiete» war im Februar 1995 gleich wie im Mai vor zwei Jahren.*

*Bei den Wohnkosten folgte bisher jeder Beruhigung eine Periode, in der das Wohnen wieder deutlich teurer wurde. Das muss sich in nächster Zeit nicht wiederholen. Der Leerwohnungsbestand nimmt weiter zu. Er verhindert, dass die Wohnungssu-*

*chenden gezwungen werden, auf überteuerte Angebote einzugehen. Die Bauwirtschaft scheint die Zeichen der Zeit zu verstehen und auf rationellere Methoden, auf integrales Bauen umzustellen. Die internationale Konkurrenz verbietet es, höhere Wohnkosten über die Löhne auszugleichen. Das Mietrecht verhindert von Fall zu Fall sozial unverträgliche Mietzinsaufschläge. Mit der Möglichkeit, dass das Mietzinsniveau über einige Zeit stabil bleibt, muss oder darf gerechnet werden.*

*Falls es tatsächlich auch bei den Mieten eine Zeitlang heißen sollte: «Nichts geht mehr», so würde das für eine Anzahl gemeinnützige Wohnbauträger zu unangenehmen Überraschungen führen.*

*Wenn die Mietzinsen generell nicht weiter ansteigen, könnten nämlich mangelnde Reserven nicht mehr durch Mietzinsaufschläge kompensiert werden. Zu lange aufgeschobene, teure Renovationen wären nicht zu verkraften. Mietzinsanstiege nach dem WEG-Modell und erst recht der Wegfall der Zusatzverbilligung ließen sich sehr schwer durchsetzen. Man soll nicht den Teufel an die Wand malen. Aber je früher die mögli-*

*cherweise betroffenen Genossenschaften zusammen mit dem unentgeltlich tätigen Beratungsdienst des SVW eine Lösung suchen, desto besser für sie und ihre Mitglieder. Ein grosses Plus aber hätten alle echten Baugenossenschaften. Dank der engen Bindung zu ihren Mitgliedern verfügen sie über mehr Spielraum bei der Vermietung und Mietzinsgestaltung als die anderen Vermieter. Das zeigen die Erfahrungen der deutschen Genossenschaften aus den achtziger Jahren.*



Fritz Nigg