

# SVW

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **71 (1996)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.06.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## MIETRECHT

### Wohnungsänderungen

Inneneinrichtung – das Schwerpunktthema dieses Hefts – hat auch eine rechtliche Komponente: Wenn der Mieter seine Wohnung verändern will, hängt es von verschiedenen rechtlichen und vertraglichen Voraussetzungen ab, ob er dies darf und mit welchen Konsequenzen er rechnen muss. Auch die Genossenschaft sollte sich grundsätzliche Gedanken dazu machen, in welchem Ausmass sie solche Eigeninitiative ihrer Mieter zulassen will. Dabei wird sie sich nach verschiedenen Kriterien richten, wie z.B. Alter und Ausbaustandard der Wohnungen, durchschnittliche Mietdauer, aktuelle Wohnbedürfnisse der Durchschnittsbevölkerung, Finanzlage und Vermietungspolitik der Genossenschaft. Jedenfalls stellt die Möglichkeit der individuellen Gestaltung ein Stück Wohnqualität dar und fördert die gewünschte – aber oft vermisste – Einbindung des Mieters in die Genossenschaft. Der diesbezügliche Grundsatzentscheid ist Sache jeder einzelnen Genossenschaft und soll hier nicht weiter Thema sein. Nachfolgend sollen vielmehr die gesetzliche Regelung erklärt und die Möglichkeiten vertraglicher Regelung aufgezeigt werden.

### Grundsatz: Unzulässig

Von Gesetzes wegen ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung am Ende der Mietzeit «in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt». Ohne vertragliche Abmachung ist also die Vornahme von Änderungen und Erneuerungen an der Mietsache unzulässig. Das gilt auch für kleinere Vorkehren wie zum Beispiel das Anbringen stark gemusterter Tapeten oder extrem farbiger Anstriche. Nimmt der Mieter solche Arbeiten trotzdem vor, trifft ihn bei seinem Auszug

die Wiederherstellungspflicht (OR 267 I). Erlaubt, ja sogar geboten sind dem Mieter jedoch Ausbesserungen im Rahmen des «kleinen Unterhalts». Weiter darf er auch auf eigene Kosten malen und tapezieren lassen, wenn sich die Farbgebung im Bereich des Normalen hält.

### Einwilligung des Vermieters

Änderungs- und Erneuerungsarbeiten durch den Mieter sind zulässig, wenn der Vermieter seine Einwilligung gegeben hat (OR 260a I). Zum Schutz des Mieters sieht das Gesetz vor, dass, wer über eine solche Zustimmung verfügt, zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands grundsätzlich nicht mehr verpflichtet werden kann. Artikel 260a Absatz 2 verlangt hierfür eine schriftliche Vereinbarung.

Erfolgt keine Wiederherstellung und weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses einen erheblichen Mehrwert auf, schuldet der Vermieter dem Mieter eine Mehrwertentschädigung.

### Klare mietvertragliche Regelung

Im Sinne einer transparenten Vermietungspolitik empfiehlt der SVW, in den Mietvertrag Kriterien aufzunehmen, welche die Genossenschaft bei der Erteilung oder Verweigerung einer Zustimmung regelmässig beachtet. Demnach sollte der Mieter gewährleisten, dass

- keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften verletzt werden;
- Schaden für Gebäude und Betrieb ausgeschlossen ist;
- die Änderungen fachgerecht ausgeführt werden und
- die Finanzierung sichergestellt ist.

### Mindestinhalt einer Vereinbarung

Im beidseitigen Interesse tut man gut daran, alle Abmachungen im Zusammenhang mit Änderungen schriftlich festzuhalten. Ein solcher Vertrag zwischen Mieter und Genossenschaft hängt von der Art der geplanten Änderung ab, sollte jedoch in der Regel folgende Punkte enthalten:

1. Änderung/Umbaute: Exakte Beschreibung und entsprechende Zustimmung der Genossenschaft
2. Haftung: Feststellung, dass Anschaffung und Arbeiten vollumfänglich auf Risiko und Kosten der Mieterschaft erfolgen
3. Ausführung: Diese hat fachgerecht und – falls vorgeschrieben – durch konzessionierte Fachleute zu erfolgen
4. eventuell Entschädigungsregelung
5. Übernahme durch den Nachfolgemietter: Für den Fall, dass der Nachfolgemietter die Änderung am Mietobjekt übernimmt, sollte festgehalten werden, dass auch die aus der Vereinbarung fließenden Rechte und Pflichten auf den neuen Mieter übergehen
6. Versicherung: Bei beweglichen Einbauten, Maschinen und Einrichtungen, die nicht allgemein zum Haus gehören, sollte verlangt werden, dass die Mieterschaft sich selbst gegen Feuer- und Wasserschaden versichert.

Inneneinrichtung:  
Do it yourself?

Der Schweizerische Verband der WOGENO-Genossenschaften lädt ein zum  
**Mietrechtsseminar für Verwaltungen von Wohnbaugenossenschaften**

Datum: 22. März 1996, 14.45 bis 17 Uhr  
Ort: Bahnhofbuffet Olten  
Anmeldung: SVW, Bea Tschudi, 01 362 42 40

## KALEIDOSKOP

**Wirkungsgrad: 0,6 Promille**

Das seit 1.1.95 in Kraft stehende Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge ist ein Berg, der es wahrscheinlich nicht einmal schaffen wird, eine Maus zu gebären. Von den 11 500 berufstätigen Versicherten einer grossen Pensionskasse haben in den ersten drei Monaten nur gerade 7 von ihrer Vorsorgeeinrichtung Geld bezogen, um Wohneigentum zu erwerben. Hermann Gerber, Direktor der Pensionskasse Schweizerischer Elektrizitätswerke, stellt diesen 0,6 Promille die 85 oder 7 Promille Versicherte gegenüber, die immerhin Geld bezogen haben, um Hypotheken auf ihrem schon vorhandenen Eigenheim abzulösen. Dies ist nachzulesen im Info der Göhner Merkur Gruppe. Auch Leiter anderer Pensionskassen bestätigen, dass aufgrund des neuen Gesetzes sozusagen kein neues Wohneigentum entsteht.

**Führungswechsel bei der GUB**

Die GUB Generalumbau AG, ein Fördermitglied des SVW, hat einen neuen Geschäftsführer. Rolf Hauri war in den vergangenen zehn Jahren für die DEGGO AG tätig, zuerst als Leiter der Renovationsabteilung und schliesslich als Verantwortlicher für die Akquisition. Seit dem 1. November 1995 leitet er nun die Geschäfte der GUB.

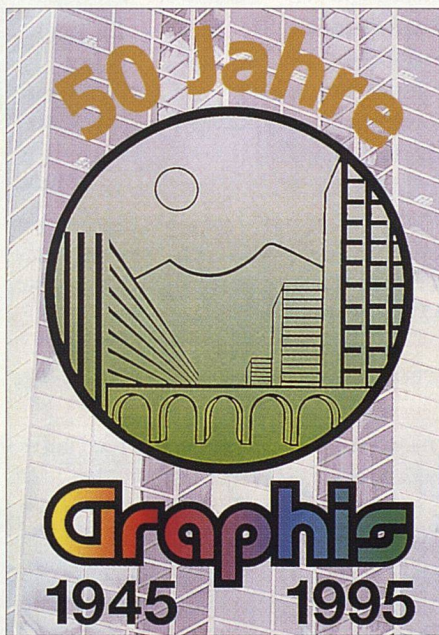
**Promet mit neuer Geschäftsleitung**

Die gemeinnützige Immobiliengesellschaft Promet AG Bern und die Genossenschaft für das Metallgewerbe Bern GMB haben im Rahmen einer Umstrukturierung und einer geplanten Zusammenführung eine gemeinsame Geschäftsführung bekommen. Vorsitzender der Geschäftsleitung ist Beat Hunziker; er hat Anfang 1996 die operative Führung der beiden Gesellschaften angetreten. Paul O. Fraefel, bisher Geschäftsführer der GMB und weiterhin Präsident der Familienbau-Genossenschaft Bern sowie der Sektion Bern-Solothurn des SVW, ist mit Sonderaufgaben innerhalb der Firmengruppe betraut worden. Auch Richard

Braun, bisher Geschäftsführer der Promet AG, wird inskünftig innerhalb der Firmengruppe Sonderaufgaben wahrnehmen.

**Besondere Jubiläumsschriften**

Zwei Baugenossenschaften würdigten 1995 ihr Jubiläum mit ganz speziellen Festschriften. Die Baugenossenschaft Graphis ist auch in ihrer Art einzigartig, besitzt sie doch Liegenschaften in 17 Gemeinden, die auf insgesamt 9 Kantone verteilt sind. Insgesamt umfasst die Graphis heute 1211 Wohnungen. Ihr Präsident, Anton P. Meier, Brugg, schreibt im Vorwort zur eindrücklich gestalteten, konsequent zweisprachigen Jubiläumsschrift: «Bei der GRAPHIS gibt es keinen «Röschti graben». Ob welsch oder deutsch, wir sind alle gleich und leben auch diese GRAPHIS-Philosophie.»



Jubiläumsschrift der Baugenossenschaft Graphis

Die Wogeno St. Gallen ihrerseits gestaltete das kürzlich erschienene Info-Bulletin zu einer kleinen Festschrift aus, die den Werdegang der jungen Genossenschaft gar nicht unkritisch darstellt.

**Weniger Sozialwohnungen in der EU**

In Westeuropa verliert der soziale Wohnungsbau gegenüber dem individuellen Wohneigentum an Gewicht. Fachleute stellen die folgenden Tendenzen fest:

- Der Anteil der Sozialwohnungen am Bestand neuer Wohnungen sinkt.
- Gemessen am gesamten Wohnungsbestand bleibt dieser Anteil höchstens stabil.
- Sozialwohnungen werden zunehmend verkauft; dies nur zum Teil unter Bevorzugung der jeweiligen Mieter.
- Die Mieten sind in Bewegung und nähern sich marktüblichen Ansätzen.
- Die öffentlichen Hilfen an die gemeinnützigen Wohnbauträger werden vermindert.
- Die Finanzierung erfolgt vermehrt über den Kapitalmarkt anstatt über öffentliche Gelder.
- Die gemeinnützigen Wohnbauträger werden zunehmend unabhängig von Behörden, und die von der öffentlichen Hand kontrollierten Bauträger werden privatisiert.
- Bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern gehen finanzielle Unabhängigkeit, zunehmende wirtschaftliche Risiken und vermehrtes Profitstreben Hand in Hand.

(nach Prof. Hugo Priemus, TU Delft)

## SEKTION ZÜRICH

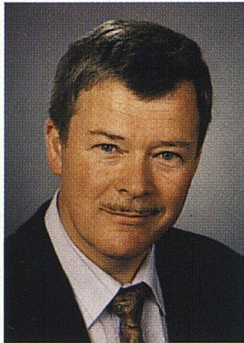
**Balz Fitze stellt sich vor**

Am 8. Mai 1995 hat die Generalversammlung der Sektion Zürich dem Ausbau der Geschäftsstelle mit grosser Mehrheit zugestimmt. Mit dieser mutigen Entscheidung sind die Weichen für eine neue Dimension der Geschäftsstelle umgelegt worden. In der Folge galt es, eine geeignete Person zu finden, die Erfahrung auf dem Gebiet des Genossenschaftswesens sowie in Bau- und Finanzierungsfragen mitbringen konnte. Der Vorstand kam daher mit mir ins Gespräch und entschloss sich, mir die Leitung der Geschäftsstelle zu übertragen.

Zu meiner Person gebe ich Ihnen gerne einige Angaben: Nachdem ich fast 14 Jahre

beim Hauseigentümerversand Zürich als Liegenschaftenverwalter tätig war, übernahm ich 1980 die Führung der recht aktiven Heimstättengenossenschaft in Winterthur. Nebst der Betreuung und Verwaltung von über 1400 Wohnungen oblag mir die Aufsicht über das Büropersonal und die

Der neue Geschäftsführer der Sektion Zürich  
Balz Fitze



eigenen Regiebetriebe samt Werkstätten und Fahrzeugpark. Die Mitarbeit bei der Planung und Realisierung von neuen Überbauungen, aber auch die Durchführung von umfassenden Sanierungen in eigener Regie erforderten Kenntnisse der Notariats- und Bankgeschäfte. Seit 10 Jahren stehe ich zudem der SVW Sektion Winterthur als Präsident zur Verfügung.

Nun, im Alter von 52 Jahren, möchte ich meine Erfahrungen Ihnen allen zur Verfügung stellen. Mit einer vollamtlichen Besetzung des Sekretariates ergeben sich für Ratsuchende sicher zeitliche Vorteile. Aber auch alle anderen Probleme, die das Grundeigentum oder die genossenschaftlichen Aspekte betreffen, können besser verfolgt und bearbeitet werden. Ich freue mich auf eine angenehme Zusammenarbeit mit Ihnen und werde mich bemühen, Sie gut und kompetent zu beraten und zu begleiten.

## KURSE

### Wohnungsabnahme

Wohnungsabnahmen sind keine einfache Sache. Das Wissen um die rechtlichen Hintergründe, gesunder Menschenverstand

und Fingerspitzengefühl sind die unerlässlichen Voraussetzungen für eine geordnete Übergabe. Unter denjenigen Verantwortlichen von Baugenossenschaften, die Wohnungen abzunehmen haben, besteht offensichtlich ein grosses Bedürfnis, ihre Erfahrungen untereinander auszutauschen und Rat und Bestätigung bei einem erfahrenen Fachmann zu holen. Für den Kurs über die Wohnungsabnahme vom 8.3.96 sind daher wieder wesentlich mehr Anmeldungen eingegangen, als berücksichtigt werden konnten. Der SVW wird den Kurs aber weiterhin im Programm behalten und plant für den Herbst erneute Durchführungen. Um den weiteren Bedarf abschätzen zu können, werden Interessent/innen gebeten, sich bei der Geschäftsstelle zu melden.

### Gebäudediagnose

Für den am 1. März stattfindenden Kurs über die Gebäudediagnose gibt es noch freie Plätze. Entscheidungsträger und für den Gebäudeunterhalt bzw. die Gebäudeerneuerung zuständige Verantwortliche haben dabei die Gelegenheit, sich über die heute vorhandenen technischen Hilfsmittel, Systeme und Methoden zu informieren, die letztlich die Grundlagen zu Investitionsentscheiden liefern. Dauer: 9.00 bis ca. 11.15 Uhr, Ort: Volkshaus, Zürich, Kosten Fr. 50.–, Anmeldung: Geschäftsstelle des SVW.

### SVW-Gesprächsforum

Die Baubranche ist in einem starken Wandel begriffen. Die Qualitätsnorm ISO 9001 setzt sich durch, unsichtbare Leistungen wie Beratung, Service und Garantien werden immer wichtiger. Dennoch ist der momentane Preisdruck enorm: Das kostengünstige Bauen wird zu einer Überlebensfrage für das Gewerbe. Was die Baugenossenschaften als wichtige Kunden der Baubranche zu erwarten haben, darüber diskutieren am 13. März ein genossenschaftlicher Auftraggeber und ein Unternehmer. Dauer: 17.00 bis ca. 18.30 Uhr, anschliessend Apéro, Ort: Hauptbahnhof Zürich, Au Premier, Kosten: Fr. 15.–, Anmeldung: Geschäftsstelle des SVW.

## KURZ NOTIERT

### Neuer Rekord

Der Solidaritätsfonds des SVW hat mit der Summe von Fr. 10 703 550.– einen neuen Höchststand erreicht! Dazu beigetragen haben die 345 Genossenschaften, die im vergangenen Jahr einen freiwilligen Beitrag in der Höhe von insgesamt Fr. 578 912.30 geleistet haben. Zusammen mit dem Betrag, der aus dem Überschuss der Zeitschrift «wohnen» in den Solidaritätsfonds floss, konnten im Laufe des Jahres 1995 Fr. 589 245.– gutgeschrieben werden – soviel wie nie zuvor. Wer mehr über den Fonds und die Verwendung seiner Mittel wissen möchte, kann bei der Geschäftsstelle ein entsprechendes Merkblatt und den Jahresbericht anfordern.

### Aus für die individuelle Heizkostenabrechnung in Altbauten?

Seit 1990 schreibt eine Vorschrift im Energienutzungsbeschluss der eidgenössischen Räte vor, dass die individuelle Heizkostenabrechnung auch in bestehenden Wohngebäuden eingerichtet werden müsse. Die Frist zur Einführung beträgt 7 Jahre. Mit Ausnahme einiger Kantone, die in vorausgehendem Gehorsam die Verpflichtung in eigene Gesetze übernommen haben, geschah aber in dieser Hinsicht erst wenig. Die Skepsis, ja Ablehnung gegenüber der teuren Abrechnungsmethode nahm derweil immer mehr zu. Der Nationalrat hat jetzt mit 93 zu 77 Stimmen eine parlamentarische Initiative gutgeheissen, gemäss welcher die umstrittene Vorschrift im Energienutzungsbeschluss wieder gestrichen werden soll. Im Vorfeld der Abstimmung hatte der SVW an alle Mitglieder des Nationalrates geschrieben und begründet, weshalb die Baugenossenschaften ihrerseits ein Obligatorium ablehnen.

Der Internationale Genossenschaftsbund feierte im vergangenen September in Manchester, der Geburtsstadt der Genossenschaftsbewegung, sein 100jähriges Bestehen. Bei dieser Gelegenheit wurde ein der heutigen Zeit angepasstes, hier zusammengefasstes Leitbild für Wohnbaugenossenschaften vorgestellt.

*Eine Wohnbaugenossenschaft ist eine Vereinigung von Mitgliedern mit dem Ziel, ihre Wohnungsversorgung fortlaufend sicherzustellen. Die Genossenschaft ist im Besitz der Mitglieder und wird von diesen kontrolliert. Sie unterscheidet sich von anderen Unternehmensformen durch die Eigentumsstruktur und ihren Verpflichtungen gegenüber den genossenschaftlichen Prinzipien. Sie ist der individuellen Verantwortlichkeit, gegenseitigen Hilfe, Demokratie, Gleichheit, Unparteilichkeit und Solidarität verpflichtet. Genossenschaften arbeiten zur Erreichung ihrer Ziele nach den folgenden Prinzipien:*

– Offene und freiwillige Mitgliedschaft

*Das genossenschaftliche Wohnungswesen ist für alle offen, die seine Dienstleistungen in Anspruch nehmen können und die bereit und in der Lage sind, die Verpflichtungen der Mitgliedschaft zu akzeptieren. Der Zugang ist durch die Beseitigung von verfahrensmässigen oder anderen Hemmnissen zu erleichtern. Die Aufnahme von Mitgliedern ist frei von jeglichen Diskriminierungen. Niemand ist gezwungen, einer Genossenschaft beizutreten.*

– Demokratische Kontrolle durch die Mitglieder

*Alle Mitglieder haben gleiches Stimmrecht. Die Mehrheit besteht aus Bewohner/innen. Die demokratische Kontrolle wird ermöglicht durch volle Information und durch die Möglichkeit zur Beteiligung an der Genosschaftsarbeit.*

– Wirtschaftliche Beteiligung

*Die Mitglieder tragen in angemessener Weise zum Kapital ihrer Genossenschaft bei und ziehen aus den Ergebnissen in*

Die genossenschaftliche  
Idee – 100  
Jahre alt und  
trotzdem jung  
geblieben

*fairer Weise Nutzen. Ein Teil des Kapitals wird für langfristige Ziele verwendet. Die Überschüsse werden eingesetzt zur Weiterentwicklung der Genossenschaft oder des Genossenschaftswesens, für den Ausbau von Dienstleistungen oder für die Auszeichnung von Mitgliedern, die Leistungen für die*

*Genossenschaft erbracht haben.*

– Verpflichtung zu Dienstleistungen

*Wohngenossenschaften setzen sich dafür ein, ihren Mitgliedern bezahlbare Wohnungen guter Qualität zur Verfügung zu stellen. Sie versuchen Bedingungen zu schaffen, wo Mitglieder über ihre Wohnbedürfnisse hinaus Unterstützung erhalten und sich mit Respekt und Toleranz begegnen.*

– Autonomie und Unabhängigkeit

*Die Autonomie der Genossenschaften bleibt auch bei Abkommen mit Regierungen oder anderen Organisationen bestehen.*

– Ausbildung, Weiterbildung und Information  
*Genossenschaften versehen ihre Mitglieder und ihre Angestellten mit der erforderlichen*

*Ausbildung, so dass sie ihren Verpflichtungen nachkommen und die Genossenschaft weiterentwickeln können. Sie suchen Wege, um junge Menschen, Meinungsführer und die Öffentlichkeit über den Nutzen der Genossenschaft zu informieren.*

– Zusammenarbeit unter Genossenschaften

*Solidarität und Einheit wird innerhalb der genossenschaftlichen Bewegung durch den Verband der Wohnbaugenossenschaften von der lokalen bis zur internationalen Ebene gefördert.*

– Einsatz für die Gemeinschaft und zukünftige Generationen

*Genossenschaften halten die Prinzipien sozialer Gerechtigkeit in allen Geschäftsangelegenheiten aufrecht. Sie bewirtschaften ihre Ressourcen langfristig vernünftig, so dass auch zukünftige Generationen einen Nutzen ziehen können.*

Béatrice Tschudi