

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 72 (1997)  
**Heft:** 7-8

**Vereinsnachrichten:** Nachrichten

#### **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:** 22.02.2026

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

**Besteuerung der Hauswarttätigkeit – einen Schritt weiter?**

Im Pilotprozess, den die Migros-Pensionskasse gegen die Eidg. Steuerverwaltung («EStV») führt, ist am 4. Juni 1997 der Einspracheentscheid gefällt worden. Die EStV hat, was den Grundsatz anbelangt, daran festgehalten, dass es sich bei der Tätigkeit von Hauswarten, die beim Steuerpflichtigen angestellt sind, um steuerbaren Eigenverbrauch handelt. Was hingegen das Quantitative anbelangt, ist ein Teilerfolg zu verbuchen: Die EStV hält fest, dass auch für das Jahr 1995 die Unterscheidung zwischen solchen Tätigkeiten des Hauswartes, die Eigenverbrauch darstellen – solche, die dem Unterhalt der Liegenschaften dienen – und anderen Aufgaben, die nicht Eigenverbrauch sind, gelte, wie sie seit dem 1.1.1996 in der Branchenbroschüre «Liegenschaftenverwaltung/Immobilien» enthalten sei. Es wird klargestellt, dass die Pauschale für das Jahr 1995 noch nicht gilt, sondern aufgrund der Tätigkeit der Hauswarte konkret ermittelt werden muss, welcher Prozentsatz steuerpflichtiger Eigenverbrauch darstellt. Allerdings wird die EStV die Neueinschätzung für das Jahr 1995 erst vornehmen, wenn der Pilotprozess rechtskräftig zum Abschluss gebracht worden ist, was noch ein paar Jahre dauern kann.

Welches sind nun die Auswirkungen dieses Entscheides für die Baugenossenschaften: Der SVW empfiehlt auch weiterhin, die Mehrwertsteuer auf der Tätigkeit des Hauswarten nicht abzuliefern. Die EStV wird die entsprechenden Leistungen erst nach Abschluss des Pilotprozesses gegen die Migros-Pensionskasse einfordern. Deshalb werden auch diejenigen Genossenschaften, bei denen bereits Verfahren hängig sind, bis zu jenem Zeitpunkt nichts von der EStV hören. Hingegen sind entsprechende Rückstellungen in die Rechnungen aufzunehmen, die nicht nur den allfälligen Steuerbetrag, sondern auch einen Verzugszins von 6% (der ohne Mahnung 60 Tage nach Ablauf der vierteljährlichen Abrechnungsperioden zu laufen beginnt) umfassen müssen.

**Mietrecht****Kündigung wegen Zahlungsrückstand der Mieterin oder des Mieters**

Viele Genossenschaften sind damit konfrontiert, dass der Mietzins von immer

# Nachrichten

mehr Mitgliedern nicht mehr pünktlich oder gar nicht mehr bezahlt wird. Will die Genossenschaft dem Mitglied deswegen kündigen, ist folgendes Vorgehen zu beachten:

1. Zusendung einer Mahnung mit eingeschriebenem Brief mit folgendem Wortlaut: «Wir ersuchen Sie, die ausstehenden Mietzinsen im Betrag von Fr. xy innert 30 Tagen ab Erhalt dieses Schreibens zu bezahlen, da wir uns sonst gezwungen sehen, den Mietvertrag gestützt auf Art. 257d Abs. 2 OR zu kündigen.»
2. Ausschluss des Mitglieds aus der Genossenschaft durch einen Vorstandsbeschluss. (Dieser Beschluss muss vor der Kündigung gefasst worden sein, am besten während der Zahlungsfrist. Nach der Literatur ist ein Ausschluss erst zulässig, wenn das Mitglied mit mehreren Zahlungen im Rückstand ist und keine Gewähr mehr dafür bietet, dass es den Mietzins in Zukunft bezahlen wird.)
3. Eingeschriebener Brief mit Kündigung auf dem amtlichen Formular unter Bezugnahme auf Art. 257d Abs. OR (frühestens nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist, auf das Ende des nächsten vollen Monats) und Eröffnung des Genossenschaftsausschlusses. Handelt es sich um eine Familienwohnung, muss die Kündigung mit separater Post dem Ehepartner des Mitglieds zugestellt werden. Das Mitglied kann zwar den Ausschluss an die Generalversammlung und sogar an das Gericht weiterziehen; verwendet die Genossenschaft jedoch die Formulierung unserer Musterstatuten, hat dies auf die Wirksamkeit der Kündigung der Wohnung keinen Einfluss.

**Sktionen****Renovieren als Zukunftschance**

Die nach neuer Formel durchgeführte Generalversammlung der SVW-Sektion Winterthur stiess auf grosses Interesse. An die 50 Vorstandsmitglieder von Baugenossenschaften nahmen zuerst ein Referat von R. Schubiger über die Situation auf dem Wohnungsmarkt; dann folgte ein feines Nachtessen. Innert kurzer Zeit ging schliesslich die eigentliche GV unter der Leitung von Sektionspräsident Ernst Bühler über die Bühne. Felix Stanger von der Eisenbahner-Wohnbaugenossenschaft wurde als Nachfolger von O. Cloch zum Revisor gewählt.

**Gratulation**

Ernst Bühler, Präsident der Heimstätten-Genossenschaft Winterthur und der Sektion Winterthur des SVW feierte im Juli seinen 65. Geburtstag. Die Verbandsleitung und das «wohnen» gratulieren herzlich!

**Hypothekargeschäfte im Aargau**

Bei in jedem Jahr etwas wachsender Beteiligung führt die Sektion Aargau des SVW jeweils in Windisch ihre Generalversammlung durch. Als Referent zum Thema «Hypothekargeschäfte» konnte Sektionspräsident Willi Fischer dieses Jahr ein Mitglied der Geschäftsführung der Aargauischen Kantonalbank, Walter Berchtold, begrüssen. Das Nachtessen andererseits offerierte die COOP-Bank Brugg (Leitung Andreas Hügin).

# PRIMOBIAU AG

## MIT PRIMOBIAU BAUEN – AUF REFERENZEN BAUEN

**Baugenossenschaft GISA, Zürich**  
23 Reiheneinfamilienhäuser in Affoltern

**Baugenossenschaft Schönaus, Zürich**  
Schönauring mit 190 Wohnungen  
3. Bauetappe mit 48 Wohnungen

**Baugenossenschaft Halde, Zürich**  
63 Wohnungen «im neuen Stückler»  
Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen  
Einfamilienhäuser am Wickenweg/Vetterliweg  
Mehrfamilienhäuser mit 121 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser mit 26 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser mit 24 Alterswohnungen  
Mehrfamilienhäuser mit 38 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohnungen  
Drei Hochhäuser mit 114 Wohnungen

**Baugenossenschaft Alpenblick, Zürich**  
Mehrfamilienhäuser mit 80 Wohnungen

**Baugenossenschaft Wiese, Zürich**  
Mehrfamilienhäuser mit 57 Wohnungen

**Baugenossenschaft Frohheim, Zürich**  
10 Einfamilienhäuser in Richterswil

**Eisenbahnerbaugenossenschaft, Zürich-Altstetten**  
Mehrfamilienhäuser mit 219 Wohnungen  
Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen  
Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen  
Bau einer Wohnstrasse

Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen

**Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich**  
Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

**Wohnkolonie Leimgrübel, Zürich**  
Mehrfamilienhäuser mit 189 Wohnungen

**BAHOG, Zürich**

Siedlung Tramstrasse, Mehrfamilienhäuser  
mit 70 Wohnungen  
Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser  
mit 71 Wohnungen

**Baugenossenschaft Gstaufen, Horgen**  
Mehrfamilienhäuser mit 219 Wohnungen

**Baugenossenschaft Arve, Horgen**  
Überbauung Kalchhofen mit 160 Wohnungen

**Baugenossenschaft Tannenbach, Horgen**  
Mehrfamilienhäuser mit 54 Wohnungen

**Gewerbebaugenossenschaft Horgen**  
Mehrfamilienhäuser mit 42 Wohnungen

**Baugenossenschaft Industrie, Horgen**  
Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen

**Baugenossenschaft HORG, Horgen**  
Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohnungen

**Baugenossenschaft Holberg, Kloten**  
Mehrfamilienhäuser mit 52 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser mit 76 Wohnungen

**Baugenossenschaft  
der eidgenössischen Beamten, Zürich-Flughafen**  
32 Wohnungen

## Wünschen Sie weitere Referenzen?

Wir zeigen Ihnen gerne  
vollendete oder sich in der Durch-  
führung befindliche Bauten.

**PRIMOBIAU AG**

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen  
und Neubauten  
Seestrasse 520 8038 Zürich Tel. 01/482 83 83

## Genossenschaftliches Wohnen im Kanton Schaffhausen

## Genossenschaften

### FGZ vor Präsidentenwechsel

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich erlebte insofern eine ungewohnte Generalversammlung, als zuerst ein Tagespräsident zu wählen war, Vorstandsmitglied Thomas Manhart. Er musste bekanntgeben, dass Walter Rindlisbacher auf längere Zeit sein Amt als Präsident nicht ausüben können und deshalb auf den kommenden Oktober zurücktreten wird. Die a.o. Generalversammlung wird am 29.10.1997 stattfinden. Werner Waldvogel trat als Präsident der Gemeindestubenkommission zurück. Der Vorstand teilte mit, dass er Liselotte Rindlisbacher als neue Präsidentin der für das Genossenschaftsleben wichtigen Kommission gewählt hat.

### BG Letten: Vom Vater zum Sohn

Vom Vater auf den Sohn ist bei der Baugenossenschaft Letten in Zürich das Amt des Verwalters übergegangen. 23 Jahre lang hat Heinrich Wettstein im Vollamt die Geschäfte der Genossenschaft geführt und sich auch sonst sehr für das genossenschaftliche Wohnen engagiert. Nun folgt ihm sein Sohn Hans, den man in Zürich als Vizepräsident der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal kennt.

### ABZ baut weiter

Anfang der 90er Jahre ist die ABZ in den Strudel der nationalen Immobilienkrise gerissen worden. Abschreibungen in Millionenhöhe auf Neubauten und Zukäufen der Hochpreiszeit waren die Folge. An der GV 1997 demonstrierte der Vorstand, dass die Genossenschaft mittlerweile wieder bereit wäre, neue Bauvorhaben anzupacken. Mit überwältigendem Mehr beauftragte die Versammlung den Vorstand, per 1998 ein bewilligungsfähiges Projekt für eine Überbauung von gut 100 Wohnungen vorzulegen.

### ASIG wählt Vorstand

Nach dreissig Jahren Mitgliedschaft im Vorstand ist Dieter Peter zurückgetreten. Bis zu

seiner Pensionierung war er städtischer Vertreter und präsidierte gleichzeitig die Baufraengruppe. Ebenfalls zurückgetreten ist nach sechs Jahren Gaby Baumgartner. Zu den Bisherigen wurden neu hinzugewählt: Ruth Kägi und Christian Schneider. Erstmals in der über 50-jährigen Geschichte der ASIG musste ein Mitglied durch die GV ausgeschlossen werden, welches seit längerer Zeit keine Miete mehr bezahlt hatte und auch jede Bereitschaft zur Problemlösung verweigert hatte.

## 50 Jahre ABAU

Der Aarauer Stadtrat Marcel Guignard war Ehrengast an der 50-Jahr-Feier der Allgemeinen Baugenossenschaft Aarau und Umgebung (ABAU). In seiner Festansprache verhehlte er nicht, dass die Behörden seiner Stadt weiterhin auf die Leistungen der grössten Aarauer Baugenossenschaft zählen. Auch SVW-Geschäftsführer Fritz Nigg ermunterte die Genossenschaftsmitglieder, ihren Vorstand weiterhin bei seinen Aktivitäten zu unterstützen. Ganz in diesem Sinne war die vorgängige Generalversammlung verlaufen, an der die Mitglieder ein Kreditgesuch von 1,24 Mio. Franken für die Sanierung der Kolonie Bühlacker gutgeheissen hatten. Als Präsident der Genossenschaft konnte Franz Sinniger denn auch sichtlich erleichtert die eindrückliche Jubiläumsfeier leiten.

## WEG

### Nünsche des SVW zur WEG-Verordnung

Da eine Änderung der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG bevorsteht, hat die Verbandsleitung des SVW in einer Eingabe an die Direktion des Bundesamtes für Wohnungs- wesen die folgenden Anliegen deponiert:

1. Ausrichtung der Zusatzverbilligung I für Neubauten von Mietwohnungen auch ohne Grundverbilligung. Die diesbezügliche Konkretisierung von WEG Art. 42 in Art. 27 der VO ist zu eng gefasst, wogegen der Gesetzesartikel selbst wahrscheinlich genügend Möglichkeiten böte. Wir rechnen in der nächsten Zeit mit einer erheblichen Neubautätigkeit bestehender genossenschaftlicher Wohnbauträger, die keinen Anlass haben, die Grundverbilligung in Anspruch zu nehmen. Sie sind nach unserer Einschätzung bereit und in der Lage, eine gewisse Verbilligung dieser Wohnungen selbst zu tragen. Es braucht aber darü-

ber hinaus die Zusatzverbilligung des Bundes sowie wenn möglich kantonale Zusatzhilfen, um die Mieten dieser Wohnungen für wirklich einkommensschwache Haushalte tragbar zu machen. Wir gehen davon aus, dass die Zusatzverbilligung für Mietwohnungen ohne Grundverbilligung an analoge Voraussetzungen gebunden wäre wie bei Eigentums- und Renovationsgeschäften. Damit könnte den vom Bundesrat in seiner Botschaft vom 19. Februar 1997 festgelegten Prioritäten am ehesten entsprochen werden.

2. Verlängerte, flexible Dauer, während der die Zusatzverbilligung I für Neubauten von Mietwohnungen (und entsprechend die Zusatzverbilligung III) ausgerichtet werden kann. Die im Regelfall vorgeschriebene Frist von 10 Jahren ist überall zu kurz, wo es Vermietungsschwierigkeiten gibt oder Mieter sich finanziell nicht verbessern könnten.
3. Im Mietzins- und Finanzierungsplan sind laut VO Art. 24 nur die Unterhalts- und Verwaltungskosten, aber ohne ersichtlichen Grund weder die direkte Bundessteuer noch die Staats- und Gemeindesteuern anteilsweise berücksichtigt. Die SVW-Sektion Ostschweiz hat in einer Eingabe festgehalten, die für diese Steuern zu leistenden Zahlungen gingen zu Lasten des Fonds für den Unterhalt, «was später zu grossen Problemen führen wird».
4. Minimierung von Verlusten/finanzielle Sanierungen. Wir bitten Sie zu prüfen, ob in der Verordnung nicht operative Grundsätze für die Behandlung von Problem- und Sanierungsfällen festgehalten werden können. In letzter Zeit wurden erste Erfahrungen gesammelt. Auf dieser Grundlage sollte es möglich sein, die Zusammenarbeit aller Beteiligten zu strukturieren sowie Aufgaben und Verantwortlichkeiten festzulegen.

## Geschäftsstelle

### Kommissionsmitglieder bestätigt

Der Verbandsvorstand hat in seiner Sitzung vom vergangenen 19. Juni die Wahl der Kommissionen vorgenommen. Er hatte einzige die Rücktritte von Gaston Curchod aus der Fondskommission der Suisse romande und von Peter Schmid aus der Kommission «wohnen» zur Kenntnis

zu nehmen. Alle anderen Mitglieder stellten sich zur Wiederwahl. Die Kommissionen konnten daher wie folgt bestätigt werden:

Fondskommission der deutschen, italienischen und rätoromanischen Schweiz: Hans Metz (Präsident), Max Brüllmann, Bruno Koch, Theo Meyer, Claudio Negrini, Hans Rohner, Alois Steiner.

Fondskommission der welschen Schweiz: Edy Gianora (Präsident), Brigitte Dutli, Francis Jaques, René Jeanneret, Adrien Rizzetto, Bernard Virchaux.

### Kommission «wohnen»:

Jörg Hübschle (Präsident), Bruno Burri, Gabi Einsele, Fritz Nigg.

Weitere Mitteilungen aus der Sitzung des Verbandsvorstandes vom 19. Juni folgen in der nächsten Ausgabe des «wohnen».

## Kaleidoskop

### 0,98% Leerwohnungen im Kanton ZH

Der Regierungsrat der Kantons Zürich hat festgelegt, dass im Kanton kein Wohnungsmangel mehr vorliegt, wenn der Leerwohnungsbestand über ein Prozent liegt. Die jüngste Erhebung hat nun einen Bestand von 0,98 Prozent ergeben. Für den Regierungsrat reichte dies, um Entwarnung zu geben. Bruchteile von Prozenten lassen sicher einiges Ermessen zu. Hingegen befinden sich unter den leerstehenden Wohnungen Hunderte, die unvermietbarer Ramsch sind und hoffentlich dauernd unbewohnt bleiben werden. Diese faulen Eier beeinträchtigen die Aussagekraft der kantonalen Statistik.