

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 68 (1993)
Heft: 1

Vereinsnachrichten: SVW

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 22.01.2025

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

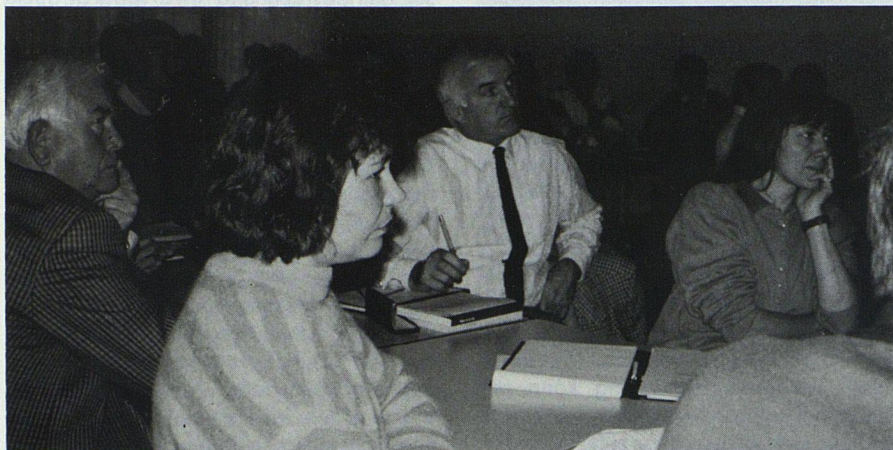
Kurse

**Mietrecht und
Genossenschaftsrecht**

Fast 50 Personen besuchten den 1. Kurs, den der Bund Nordwestschweizer Wohngenossenschaften BNW zusammen mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW in Basel durchgeführt hatte. Infolge der grossen Nachfrage wird der Kurs am 16. Januar wiederholt. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden von Barbara Truog, der Hausjuristin des SVW, über die spezielle Situation der Wohngenossenschaften in bezug auf

das Miet- und Genossenschaftsrecht orientiert. Ein Hauptanliegen war ihr dabei, den Genossenschaftsteil auf die Ebene des Mietrechts zu heben. Damit begründet sich eine Sonderstellung der Wohngenossenschaften, die bei juristischen Differenzen beachtet werden muss. Nur so lässt sich im weiteren erreichen, dass das genossenschaftliche Gedankengut, das vielerorts etwas verblasst ist, wieder zu beleben.

In einem zweiten Teil beurteilten die Anwesenden konkrete Fälle in Gruppen. Die Auswertung der Ergebnisse bildete den Abschluss des Kurses. bu ■



Fast 50 Frauen und Männer folgten der Einladung des BNW zu einem Weiterbildungskurs zum Thema 'Mietrecht und Genossenschaften'. (Foto: Bruno Burri)

Sektion Zürich

Änderung der kantonalen Wohnbauförderung

Der Regierungsrat hat am 25. November 1992 die Wohnbauförderungsverordnung vom 14. November 1990 geändert und beantragt dem Kantonsrat einen zusätzlichen Rahmenkredit für die Gewährung von verzinlichen oder unverzinlichen Darlehen von 18 Millionen Franken zu bewilligen. Das neue Recht tritt auf den 1. Januar 1993 in Kraft. Gleichzeitig wird der Bund die erhöhten Zusatzverbilligungen (nicht rückzahlbare Beiträge) nach WEG für alle nach kantonalem Recht geförderten Wohnungskategorien gewähren; neu somit auch für Familienwohnungen II.

Änderung der Wohnbauförderungsverordnung

Das Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums vom 24. September 1989 sowie die Wohnbauförderungsverordnung (WBFVO) vom 14. November 1990 sind seit dem 1. Januar 1991 in Kraft. Die Förderung des Baus und der Sanierung von Mietwohnungen durch die Gewährung von nieder- oder unverzinlichen Darlehen hat sich grundsätzlich bewährt. Aufgrund der ersten Erfahrungen mit dem neuen Recht haben sich allerdings gewisse Anpassungen aufgedrängt. Aus der Sicht des subventionierten Mietwohnungsbaus sind folgende Verordnungsänderungen bedeutsam:

- * Die Mindestleistungen von finanzschwachen Gemeinden sollen künftig nicht weniger als 30 % der staatlichen Leistung betragen (§ 4 WBFVO).
- * Für den Neubau aller Wohnungskategorien gewährt der Kanton Darlehen von höchstens 20% der anrechenbaren Investitionskosten (§ 10 WBFVO). Die Darlehenshöhe für Alterswohnungen und Wohnungen für Behinderte wurden von 30% auf 20% herabgesetzt. Beim Erlass der Wohnbauförderungsverordnung wurde davon ausgegangen, dass der Bund die ordentlichen, nicht aber die erhöhten Zusatzverbilligungen für die kantonalen Subventionsgeschäfte gewähre.
- * Für Wohnbausanierungen gewährt der Kanton Darlehen von höchstens 10% der anrechenbaren Investitionskosten (§ 11 WBFVO). Die Wohnkosten nach Sanierung sind im Vergleich zu den Mieten von Neubauten auch bei Gewährung von kleineren Darlehen regelmässig noch günstig, u.a.

STELLENBÖRSE**Baugenossenschaft Rotach**

Für die Führung der Verwaltung unserer Baugenossenschaft suchen wir eine(n) versierte(n)

Geschäftsstellenleiter/-in

Wir bieten eine interessante, abwechslungsreiche Aufgabe auf dem Gebiet der Liegenschaftsverwaltung. Sie führen ein kleines Verwaltungsteam und sind verantwortlich für unseren Malerregiebetrieb.

Sie haben ausgewiesene Führungseigenschaften, gute Kenntnisse im Rechnungswesen und einige Jahre Erfahrung auf dem Gebiet der Liegenschaftsverwaltung.

Gerne erwarten wir Ihre schriftliche Bewerbung unter folgender Adresse:

Baugenossenschaft Rotach
z.Hd. Hr. F. Zimmermann
Nussbaumstrasse 16
8003 Zürich

auch deshalb, weil der Bund die erhöhten Zusatzverbilligungen bei Sanierungen ebenfalls gewährt. Es drängt sich somit auf, die staatlichen Mittel vermehrt für Neuwohnungen einzusetzen.

- * Neu wird nur das Reineinkommen der im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder, die noch in Ausbildung stehen oder behindert sind, zu einem Drittel angerechnet. Das Reineinkommen der anderen steuerpflichtigen Kinder und Familienangehörigen wird dagegen voll angerechnet (§ 35 Abs. 3 WBFVO). Die bisherige Regelung führte zu unbefriedigenden Ergebnissen, indem gut verdienende Kinder von subventionierten Wohnungen profitierten. In solchen Fällen kann sich die Familie gemeinsam eine nichtsubventionierte Wohnung leisten.
- * Für die Berechnung des Zuschlags (Quote) für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung bei der Festsetzung der Miete ist neu der Gebäudeversicherungswert und nicht wie bisher die anerkannten Erstellungskosten massgebend (§ 42 WBFVO). Der Gebäudeversicherungswert als veränderliche Bezugsgrösse eignet sich besser, die teilweise der Teuerung unterliegenden Kostenelemente zu erfassen. So ist für die Einlage in den Erneuerungsfonds ebenfalls der Gebäudeversicherungswert massgebend (§ 80 WBFVO).
- * Staatliche Hilfe wird nur gewährt, wenn der Wettbewerb mit freien Preisangaben gesichert ist und der Bauherr weder direkt noch indirekt verpflichtet ist, die Vergabe von Arbeiten und Lieferungen auf orts- oder kantonsansässige Architekten, Handwerker, Unternehmer und Lieferanten zu beschränken (§ 68a WBFVO). Die Bevorzugung von ortsansässigen Anbietern ist grundsätzlich nur bei gleichwertigen Angeboten zulässig.
- * Die Vorschriften über das Rechnungswesen kommen grundsätzlich nur für Liegenschaften zur Anwendung, die gesamthaft oder teilweise vom Staat subventioniert worden sind. Dabei ist es notwendig, dass für jedes Subventionsgeschäft eine besondere Aufstellung über den Erneuerungsfonds, das Abschreibungskonto (bisher Amortisationskonto) und einen allfälligen Heimfallfonds angefertigt wird, um die Einhaltung der Rechnungsvorschriften überprüfen zu können (§ 78 Abs. 2 WBFVO). Das Amt für Wohnbauförderung ist gerne bereit, die Bauträger zu beraten, die bisher für alle Liegenschaften nur einen Erneuerungsfonds oder einen Abschreibungskonto führten.

* Die Bestimmung über die Mindesteinlage in den Erneuerungsfonds (§ 80 Abs. 1 WBFVO) wurde mit der Weisung der kantonalen Finanzdirektion vom 7. Juni 1984 zur Einschätzung von Baugenossenschaften in Übereinstimmung gebracht. Am 6. April 1992 hat die Finanzdirektion diese Weisung in dem Sinne geändert, dass Einlagen in den Erneuerungsfonds solange steuerfrei bleiben, als sie 3/4 % (bisher 1/2 %) der Gebäudeversicherungssumme einschliesslich Zinsen nicht übersteigen. Diesen steuerfreien Betrag müssen künftig die Subventionsempfänger als Mindestleistung in den Erneuerungsfonds einlegen. Die Mindesteinlagen in den Erneuerungsfonds müssen spätestens für das Rechnungsjahr 1995 ausgewiesen werden. Dies erlaubt dort eine gestaffelte Anpassung vorzunehmen, wo die von der Direktion der Volkswirtschaft bewilligten Mieten bisher nicht ausgeschöpft wurden.

Zusätzlich zu den aufgeführten Revisionspunkten sind einige redaktionelle Änderungen, Präzisierungen und Ergänzungen vorgenommen worden. Aufgrund dieser Verordnungsänderung kann mit den vom Kantonsrat bewilligten Rahmenkrediten eine grössere Anzahl Wohnungen unterstützt werden. Angesichts der stark gestiegenen Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen erscheint eine wirksamere Verteilung der Mittel notwendig. Ebenfalls ist die verbesserte Zweckerhaltung der unterstützten Wohnungen zu begrüssen.

Antrag auf einen Zusatzkredit

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, für die Gewährung von verzinlichen oder unverzinlichen Darlehen einen Rahmenkredit von 18 Millionen Franken auf die Dauer von drei Jahren zu bewilligen. Der vom Kantonsrat am 4. Februar 1991 bewilligte Rahmenkredit von 42 Millionen Franken für die Dauer von drei Jahren ist bereits ausgeschöpft. In der zweiten Hälfte der achtziger Jahre hatte die Nachfrage nach Wohnbauförderungen stark nachgelassen, vor allem weil die Rahmenbedingungen des alten Rechts nicht mehr zeitgemäss waren. Bei Inkrafttreten des neuen Wohnbauförderungsrechts bestand aufgrund dieser Umstände ein erheblicher Nachholbedarf, so dass der Gesuchseingang seit anfangs 1991 massiv anstieg. Ein neuer ordentlicher Rahmenkredit von höchstens 42 Millionen Franken kann der Kantonsrat erst anfangs 1994 bewilligen. Der Zusatzkredit ist aus wohnungspolitischer und arbeitsmarktlischer Sicht, insbesondere aus der Sicht der Bauwirtschaft, erwünscht.

Christian Caduff, Chef Amt für Wohnbauförderung des Kantons Zürich ■

Leserbrief

VHKA: Keine Regel ohne Ausnahme, «das wohnen» Nr. 11/92, S.31

«VHKA: Keine Regel ohne Ausnahme». Gerade dieses Problem wird derzeit in unserer Genossenschaft ausgiebig diskutiert und wir fragen uns, ist diese «Verpflichtung» wirklich unabänderlich? Die Generalversammlung ist gemäss Statuten unser oberstes Organ. Dort wird über die Betriebsrechnung und die Bilanz der Genossenschaft ausgiebig diskutiert. In dieser Betriebsrechnung wird separat auch die Heizkostenabrechnung aufgeführt und eine detaillierte Heizkostenabrechnung allen Genossenschaftsmitgliedern zugestellt.

Wir müssten also zusätzlich eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung erstellen, die uns zwingt, in jeder Wohnung (117) und an jedem Heizkörper einen Zähler anbringen zu lassen. Diese Zähler sind nicht billig und die periodische Ablesung auch nicht. Oder anders ausgedrückt: wir brauchen Geld, das für Sanierungs- und Renovationsarbeiten nötiger wäre.

Wir werden im kommenden Jahr neue Fenster montieren lassen; damit erfüllen wir auch wieder gesetzliche Auflagen in bezug auf Lärmschutz und Heizkosteneinsparungen. Unter diesen Voraussetzungen erscheint uns die Einführung der VHKA nicht zwingend. Liegen bereits Grundsatzentscheide vor und hätte ein Gesuch bei der zuständigen Stelle für eine Ausnahmegewilligung Erfolg?

E.M.B. ■

Mit Infrarot gegen ungebetene Gäste

Alle sieben Minuten wird in der Schweiz eingebrochen. Davon sind Wohnungen ebenso betroffen wie Eigenheime oder Gewerberäume. Einen gewissen Schutz bietet eine Alarmanlage. Das von der PTT zugelassene System MS 2000 (Fr. 990.—) erfasst ungebetene Gäste mittels Infrarot- oder Magnetsensoren und lässt ihnen keine Chance mehr.

Informationen über: Audioline AG, 3172 Niederwangen, Telefon 031 981 08 11



Schutz vor Einbrechern mit der Alarmanlage MS 2000 von Audioline AG, Niederwangen. ■