

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 68 (1993)  
**Heft:** 2

**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:** 21.07.2025

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

## Habitat 8000

**84 Wohnungen im Eichholz  
wechselten den Besitzer  
auf Neujahr**

Kurz vor Jahresende konnte der Kaufvertrag öffentlich beurkundet werden – die Wohnbaugenossenschaft (WBG) Sonnmatt, Frauenfeld, übernimmt 84 Wohnungen der Überbauung Eichholz von der Genossenschaftsgruppe Habitat 8000. Dies ist der erste Weiterverkauf von Liegenschaften an eine Mitgliedgenossenschaft, so wie das die Statuten vorsehen. Für die Mieterinnen und Mieter der Siedlung ändert sich nichts. Insbesondere brauchen sie sich keine Sorgen wegen Mietzinsaufschlägen oder Kündigungen zu machen.

Bereits vor eineinhalb Jahren wechselten die besagten Wohnungen letztmals den Eigentümer. Auf den ersten Blick glaubt man eine typische Spekulationsstaffette zu erkennen. Die Genossenschaftsgruppe 'Habitat 8000' kaufte damals die Siedlung aus dem Bestand eines grösseren Immobilienfonds. Die Mietzinsen wur-

### Habitat 8000

Die Habitat 8000 ist ein Zusammenschluss insbesondere von Wohnbaugenossenschaften im Einzugsgebiet der Postleitzahl 8000. Sie tritt vor allem als Vermittlerin zwischen Verkäufern und Käufern von Wohnliegenschaften auf. Damit ermöglicht sie den Genossenschaften, mit ihren langwierigen Entscheidungsprozessen, auf dem dynamischen Wohnungsmarkt aktiv mitzumachen. Die Habitat 8000 ist nicht gewinnorientiert und wie die Genossenschaften dem Prinzip der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Seit ihrer Gründung vor zwei Jahren hat die Habitat 8000 etwa 1000 Wohnungen erworben. Der Verkauf der Siedlung Eichholz stellt die erste statutengemässe Weitergabe von bestehendem Wohnraum dar.

den in der Folge dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG unterstellt. Das bedeutet, dass die Mietzinsen durch Darlehen des Bundes verbilligt wurden. Die Vorschüsse sind allerdings rückzahlbar, weshalb der Mietzins gestaffelt alle zwei Jahre steigen wird. Nach Aussagen von Otto Buchmeier, Geschäftsführer der Habitat 8000, können die Wohnungen als sehr zinsgünstig bezeichnet werden – trotz den bevorstehenden Aufschlägen. «Sollten die Hypothekarzinsen noch weiter sinken, könnte sogar mit einer vorzeitigen Rückzahlung der Bundesvorschüsse gerechnet werden», rechnet Otto Buchmeier vor.



Die Siedlung Eichholz in Frauenfeld mit 84 Wohnungen in elf Blöcken erhalten einen neuen Eigentümer: Die Wohnbaugenossenschaft Sonnmatt. Im Bild: Clemens Hug (Präsident der WBG Sonnmatt) und Helmut Meili (Präsident der Habitat 8000).

### Keine Nachteile für Mieterinnen und Mieter

Die 'Habitat 8000' versteht sich nach ihren Statuten als Vermittlerin zwischen Verkäufern und interessierten Wohnbaugenossenschaften als Käufern. Der neuerliche Handwechsel ist deshalb nicht überraschend. Für die Mieterinnen und Mieter ändert sich im Prinzip nichts.

«Sämtliche Verträge werden von der WBG Sonnmatt übernommen», verspricht Clemens Hug, der Präsident der Sonnmatt. Die Genossenschaft bietet den Vertragsnehmern aber zusätzlich die Möglichkeit, Mitglied der Genossenschaft zu werden.

### WBG Sonnmatt wird grösste Genossenschaft der Region

Mit dem Erwerb der 84 Wohnungen im Eichholz verdoppelt sich der Wohnungsbestand der WBG Sonnmatt auf einen Schlag. «Wir schaffen zwar keine neuen Wohnungen», räumt Clemens Hug ein, «aber wir nehmen unsere Verantwortung

als aktive Genossenschaft wahr, indem wir die Wohnungen dauernd der Spekulation entziehen.» Habitat 8000 und die WBG Sonnmatt werden die Mieterinnen und Mieter im neuen Jahr über ihr unverhofftes Glück schriftlich informieren. bu■

## Leserbrief

**«Tauschein von Vorteil», in: «das wohnen» 12-92 – auch Alleinerziehende haben es schwer, Wohnraum zu finden.**

Die meisten Leser haben wohl über Ihren langen Artikel, der sich mit Konkubinats- oder Ehepaaren auseinandersetzt, geschmunzelt. Man konnte sich zwanzig Jahre zurückversetzt glauben. Als Mutter frage ich mich, was das Ziel dieses Artikels war.

Natürlich ist es jedem Vermieter überlassen, seine Wohnungen so zu vermieten, wie er will. Jeder Vermieter hat aber eine gewisse soziale Verantwortung zu tragen. Besonders dann, wenn er das Wohlwollen der öffentlichen Hand genießt und im Jahresbericht in heuchlerischer Art und Weise die Solidarität zitiert. Es zeichnet sich eine Entwicklung ab, die Menschen über Generationen hinweg ausgrenzt. Das ist besonders bedauerlich, weil das Recht auf eine bezahlbare Wohnung eine existentielle Frage ist. Während kinderlose Paare und Singles in günstigen 3-Zimmerwohnungen leben, müssen sich Familien um die wenigen teuren 2-Zimmerwohnungen streiten, die im Moment auf dem freien Markt zu haben sind.

Für Familien, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, ist es längst eine Tatsache, dass immer mehr Genossenschaften nur noch Anmeldungen von Personen entgegennehmen, die bereits in der Genossenschaft aufgewachsen sind. Als ich mit meinem Sohn von einem beruflich bedingten Auslandsaufenthalt zurückkam, habe auch ich persönlich die beiden im Artikel erwähnten Genossenschaften besucht. Bei einer dieser Genossenschaften (und bei vielen anderen) durfte ich nicht einmal ein Bewerbungsformular ausfüllen.

Mit viel Einsatz und Professionalität habe ich nach fast zwei Jahren Suche eine für uns geeignete Wohnung gefunden. Nach mir zog eine 3-köpfige Familie in die kleine 2-Zimmerwohnung mit Kochnische und Dusche, die ich vorübergehend für über Fr. 1700.– gemietet hatte. Wenn sich bei Kindern aus solchen Familien soziale Schäden zeigen, werden dann die Genossenschafter mit den Fingern auf diese Kinder zeigen. «Verschwindet Sie mit Irem Goof!» ist der Tenor vieler Genossenschafter.

Marlise Filli-Koch, Zürich; Verein alleinerziehender Mütter und Väter Zürich. ■

**Die Superkur  
für alle  
Badewannen**

**BAWA AG**

- 5 Jahre Vollgarantie
- Einsatzwannen aus Acryl
- Reparaturen
- Über 30 Farben
- Repaband-Vertretung seit 1963

**BAWA AG, Artelweg 8, 4125 Riehen  
Tel. 061/67 10 90**

**Burggraben 27, 9000 St. Gallen  
Tel. 071/23 23 96**

## Büchertip

### Für ein Drittel aller Haushalte ist die Grenze der Tragfähigkeit der Hypothekarzinsen erreicht.

In den vom Bundesrat und der Forschungskommission Wohnungswesen herausgegebenen Arbeitsberichten Wohnungswesen ist als Heft 25 die Schrift «Die Hypothekarzinsenerhöhungen 1989–1991 und die Wohnkosten, Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte» erschienen.

Im Zusammenhang mit den Hypothekarzinsrunden nach 1989 sind verschiedentlich Befürchtungen über die Belastbarkeit der Haushalte mit Wohnausgaben laut geworden. Dies veranlasste die Forschungskommission Wohnungswesen, den konkreten Auswirkungen der Kostenerhöhungen auf der Haushaltsebene nachzugehen. Eine repräsentative Befragung von Mietern und Eigenheimbesitzern sollte aufzeigen, welche Haushalte in welchem Umfang von den jüngsten Kostenerhöhungen betroffen wurden und wie sie darauf reagierten.

Die Ergebnisse der im Herbst 1991 durchgeführten Befragung zeigen, dass mit dem Begriff der «Zweidrittel-Gesellschaft» auch die Verhältnisse im Wohnbereich gut charakterisiert werden können. Für rund zwei Drittel der Mieter- und Eigentümerhaushalte stellen die gestiegenen Wohnkosten keine ernsthafte Belastung dar. Für ein Drittel hingegen haben die Kosten die Grenzen der Tragfähigkeit erreicht oder bereits überschritten. Überdurchschnittlich vertreten sind darin die Rentnerinnen und Rentner, deren oft schwierige Situation zusätzlich dadurch verschärft wird, dass ihnen im Vergleich zu andern Gruppen weniger Kompensationsmöglichkeiten offen stehen. Sollten die Anspannungen im Hypothekarbereich andauern oder sich gar verstärken, so muss für dieses gefährdete Drittel der Haushalte noch vermehrt nach Lösungen zur Linderung ihrer Wohnprobleme gesucht werden.

Die Publikation erscheint nur in deutscher Sprache, enthält jedoch eine französische Zusammenfassung. Sie umfasst 108 Seiten und kann unter Angabe der Bestellnummer 725.525 d bei der Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern, oder über den Buchhandel zum Preis von Fr. 14.– bezogen werden.

BUNDESAMT FÜR WOHNUNGS-  
WESEN, Informationsdienst ■

### Heizgradtagzahlen im 3. Quartal 1992 (Juli bis September)

Da glaubt ein berühmter Redaktor, dass er während Jahren eine Tabelle publiziere, die keinen Menschen interessiert, weil er nie eine entsprechende Reaktion erfahren hat. Deshalb hat er sich eines Tages entschlossen, dieselbe nicht mehr zu publizieren. Und siehe da: Die Vermisstmeldungen kommen – zwar nicht in Strömen, aber immerhin.

Da sind sie also wieder, die vermissten Heizgradtagzahlen.

3. Quartal	1992	1991
Samedan	600	490
Schaffhausen	38	37
Güttingen	38	26
St. Gallen	88	55
Tänikon	50	45
Kloten	39	36
Zürich	48	36
Wädenswil	38	27
Glarus	51	29
Chur	50	22
Davos	535	395
Basel	26	17
Bern	56	28
Wynau	55	28
Buchs-Suhr	39	28
Interlaken	58	35
Luzern	28	17
Altdorf	28	18

### Neue Leitung des Geschäftsführertreffs

Die Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer der grösseren, im SVW zusammengeschlossenen Baugenossenschaften, versammeln sich regelmässig zum Erfahrungsaustausch. Die Zusammenkünfte wurden bis jetzt mit grossem Erfolg von Eugen Remund und Martin Mirer organisiert. Die beiden sind nun zurückgetreten. Ihre Aufgabe wird neu von Rolf Siblinger (BG Eigengrund), Bruno Hafner (BG Brunnenhof) und Rolf Kühne (BG im Gut) übernommen. ■

## Rechtsecke

### Raucherschäden

#### In welchem Umfang können Mieter für Mängel und insbesondere für Raucherschäden haftbar gemacht werden?

Grundsätzlich gilt, dass Mieter für Mängel, die sich aus einer «normalen» Benützung des Mietobjekts ergeben, nicht aufkommen müssen. Dazu gehören z.B. das Vergilben und Nachdunkeln der Wände, die sich einfach im Lauf der Zeit ergeben. Der Mieter kann nur für ausserordentliche, durch eine nicht im üblichen Rahmen erfolgte Benützung des Mietobjekts eintretende Mängel oder Schäden zur Kasse gebeten werden. Raucherschäden gehören anerkannterweise zu dieser Kategorie von Schäden, für die der Mieter schadenersatzpflichtig wird. Der vom Mieter geschuldete Schadenersatz wegen ausserordentlicher Abnutzung entspricht aber nicht dem Neuwert, sondern nur noch dem für den nach Alter und normaler Lebensdauer abhängigen Zustandswert der beschädigten Einrichtungen.

Bei der Beurteilung der Lebensdauer stützt man sich allgemein auf Lebensdauertabellen. Der Schweizerische Hauseigentümerversand hat 1991 eine sehr ausführliche Lebensdauertabelle und ein Merkblatt zu Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender Investitionen herausgegeben. Nach Lachat/Stoll (Das neue Mietrecht in der Praxis, herausgegeben vom Schweizerischen Mieterverband/ Deutscheschweiz, Zürich 1991, Seite 387) sind Korrekturen der angegebenen Zahlen nach oben oder unten je nach Qualität der Einrichtung möglich. In besonderen Fällen ist trotz Altersentwertung der Einrichtung nicht schlechthin auf ihre Wertlosigkeit zu schliessen. Im Extremfall kann das bedeuten, dass die Wohnung trotz Raucherschäden ganz auf Kosten der Genossenschaft renoviert werden muss. Es ist im Streitfall sicher angezeigt, auf die besonderen Verhältnisse einer Wohnbaugenossenschaft hinzuweisen. Diese ist ja nicht wie andere Vermieter auf eine Gewinnoptimierung ausgerichtet, sondern der Selbstkostenmiete verpflichtet. Der ausgezogene Mieter hat über mehrere Jahre von diesem Umstand profitiert. Da Wohnbaugenossenschaften bestrebt sind, ihren Mitgliedern günstiges Wohnen zu ermöglichen, verfügen sie selten über ein dickes finanzielles Polster, das sie unvorhergesehene grössere Renovationen leicht verkraften lässt. Diese Tatsachen wären den Genossenschaftlern, ihren Rechtsvertretern und allenfalls der Schlichtungsstelle zu verdeutlichen.

Barbara Truog ■



Wir fabrizieren  
und

besorgen den fachgerechten  
Einbau aller Fensterarten.

**FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG**

FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH  
TELEFON 01/492 11 45